

Anlage

B

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 "Hagenkamp" (Vorentwurf)

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zur Bebauungsplanänderung
- Abgrenzung des Plangebietes
- Gestaltungsplan und Legende
- Vorentwurf zum Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 43.00 „Hagenkamp“



2. Vorentwurf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Oktober 2014

Bauamt 600.51

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

Email: info@enderweit.de

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Anlass der Planung

Ein Investor beabsichtigt, auf einer Teilfläche im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“, eine Nachverdichtung mit sieben Einfamilienhäusern bzw. sechs Einzelhäusern und einem Doppelhaus durchzuführen. Infolge des städtebaulichen Zieles der Innenentwicklung zu Nachverdichtungszwecken, ist eine bauliche Nutzung der bislang überwiegend als Gartenland genutzten und übergroßen Grundstücke, als städtebaulich sinnvoll anzusehen.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke sollen in einem städtebaulich vertretbaren Maß erhöht werden, so dass die jeweilige Mindestgrundstücksgröße für die Einzelhäuser bei 500 m² und bei den Doppelhaushälften bei jeweils mind. 250 m² liegt. Weiterhin soll die Erschließung von rückwärtigen Teilflächen geregelt werden.

Die gesamte Flächengröße des vorläufig abgegrenzten Änderungsbereiches beläuft sich auf ca. 0,44 ha.

2. Bestandssituation

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich das Plangebiet in einem Wohngebiet (planungsrechtlich Kleinsiedlungsgebiet WS) und ist im Westen umgeben von mehreren nicht bebauten Flurstücken.

Das übrige direkte Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung in ein- bis zwei-geschossiger offener Bauweise mit Satteldächern geprägt. Südwestlich, außerhalb des Plangebietes, befindet sich im Bereich der Straßeneinmündung „Am Wellbach“ / „Hagenkamp“ ein Kindergarten.

Im Westen wird das Plangebiet durch bereits bebaute Flurstücke überwiegend mit Einfamilienhäusern sowie einzelnen Doppelhäusern begrenzt, im Osten befinden sich an der Straße „Am Wellbach“ überwiegend Einzelhäuser und ebenfalls ein Doppelhaus. Die straßenbegleitende Bebauung an der Straße „Hagenkamp“ besteht überwiegend aus zweigeschossigen, teils neuerrichteten Wohnhäusern.

Im Norden grenzt eine Grünfläche mit dem darin verlaufenden Wellbach an.

Die Baugrundstücke sind überwiegend durch die Straße „Hagenkamp“ erschlossen, im östlichen Teil auch über kurze Stichwege bis in den rückwärtigen Bereich.

Erschlossen werden sollten die rückwärtigen, noch unbebauten Flächen im inneren Teil zwischen den Straßen „Am Wellbach“ und „Hagenkamp“, nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes über einen befahrbaren Wohnweg, der westlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes angrenzt, sich aber nicht im Eigentum des Investors befindet.

Abbildung 1: Bestandsplan



Abbildung 2:Luftbild (bing Karten)



3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des seit dem 18.09.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ der u. a. folgende Festsetzungen enthält:

Östliche Teilflächen (Hagenkamp und Gebietsinneres)

- Kleinsiedlungsgebiet (WS I und II o SD Dachn. 30-35°) gemäß § 2 BauNVO

Nördliche Teilflächen (entlang des Wellbaches)

- Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage / Bolzplatz / Kinderspielplatz

Erschlossen werden sollten die Flächen im inneren Teil nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes über einen befahrbaren Wohnweg, der westlich an den Geltungsbereich des aktuellen Plangebietes angrenzt.

Bis heute konnte diese festgesetzte Erschließungsstruktur eigentumsrechtlich nicht baulich umgesetzt werden.

Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III/ 3 / 43.00



4. Planungsziele

Die private Projektentwicklung schlägt vor, dass der rechtskräftige Bebauungsplan umsetzungsorientiert geändert werden soll. Es ist beabsichtigt, die Flächen im Wesentlichen als allgemeines Wohngebiet zu überplanen.

Durch eine Änderung sowohl der Art als auch dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Neuordnung der überbaubaren Flächen soll auf einer Teilfläche des Bebauungsplanes eine maßvolle Nachverdichtung des Plangebietes zeitnah erreicht werden.

Städtebauliches Planungskonzept

Im gesamten Bereich ist es geplant, max. sieben freistehende Einfamilienhäuser zu errichten, davon kann ein Gebäude auch als Doppelhaus umgesetzt werden. Die Häuser sollen im Wesentlichen in einer „1½“-geschossigen Bauweise - mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden.

Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist nach den geplanten Festsetzungen max. eine Wohneinheit möglich. Die Grundstücke für die Einzelhäuser werden dabei jeweils auf eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt. Die Gartenflächen haben zum größten Teil einen Süd/Süd-Westgarten und stellen somit sicher, dass die geplanten Wohneinheiten gut belichtet und die Wohnaußenbereiche eine gute Orientierung haben. Die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten sollen getroffen werden um sicherzustellen, dass lediglich eine geringe Wohndichte in diesem teils rückwärtigen Bereich ermöglicht wird und sich die Bebauung verträglich in die umgebenden aufgelockerte Wohnbaustrukturen einfügt.

Als Bauhöhe sind für die Einzelhäuser zwei Vollgeschosse vorgesehen, die sich damit hinsichtlich des Erscheinungsbildes und der Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen. Zur Sicherstellung, dass das 2. Geschoss im WA1 als Dachgeschoss umgesetzt wird, sollen ergänzende Festsetzungen zu den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen erfolgen (TH max. 4,50 m und FH max. 10,50 m). Mit den für das WA1-Gebiet getroffenen Höhenfestsetzungen wird somit auf eine „1½“-geschossige Bauweise in Anlehnung an die umgebenden Strukturen abgezielt, auch wenn das Dachgeschoss planungsrechtlich als 2. Vollgeschoss zu beurteilen ist.

Auf dem Baugrundstück an der Straße Hagenkamp soll alternativ auch ein zweigeschossiges Doppelhaus zulässig sein, da sich im Umfeld entlang dieser Straße ebenfalls Doppelhäuser befinden. Die Trauf- (TH max. 6,00 m) und Firsthöhe (FH max. 11,00 m) soll hier entsprechend angepasst werden. Das Einzelhaus bzw. Doppelhaus entlang der Straße Hagenkamp kann hinsichtlich seiner Straßenraumwirkung somit voll zweigeschossig realisiert werden.

Erschließung für den Kfz-Verkehr

Die Erschließung der rückwärtigen Teilflächen erfolgt über eine neu geführte kurze Planstraße, die im Süden an die Straße „Hagenkamp“ anbindet und für die im Norden eine Wendeanlage, die für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet ist, festgesetzt ist. Das nördlichste Baugrundstück ist von der Wendeanlage aus über einen Wohnweg erschlossen.

5. Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Das Plangebiet sowie das Umfeld sind zum größeren Teil baulich vorgeprägt, so dass es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Es ergibt sich auch keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die Größe der festgesetzten Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Eine Vorabbeteiligung einiger wichtiger Träger öffentlicher Belange und Ämter wurde bereits durchgeführt und die Ergebnisse in den Vorentwurf übernommen.

Vom 21.01 – 03.03.2014 erfolgte die 1. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Dabei gingen mehrere Stellungnahmen u. a. von betroffenen Grundstückseigentümern ein. Zu diesem Zeitpunkt gab es für die vorgesehene private Projektentwicklung noch keine Kostenübernahmeerklärung für die durchzuführende externe Bebauungsplanänderung.

In einem internen Beteiligungsverfahren über die Sommerpause wurden, begleitet durch die Verwaltung, privatrechtliche Abstimmungen zwischen den potentiellen Vorhabenträgern der Planung geführt. (s. Plananlage A, S. A11)

Ergebnis der Abstimmungen ist die nun vorgelegte „Kleine Lösung“, die sich ausschließlich auf die verfügbaren Flächen des Vorhabenträgers nordöstlich der Straße Hagenkamp beschränkt. Diese mögliche Nachverdichtung wäre schnell umsetzbar. Der mögliche Vorhabenträger westlich des Hagenkamps (Hinterliegerbebauung der Straße Am Wellbach) will sich an einer Änderung des Bebauungsplanes derzeit nicht beteiligen mit dem Ziel auch sein mögliches Flächenpotenzial zeitnah erschließungstechnisch zu aktivieren.

Deshalb wird nun vorgeschlagen, die Planung auf die im Eigentum des Investors befindlichen Teilflächen zu beschränken. Die hier geplanten Wohngebäude sind dann schnell umsetzbar.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll erneut durchgeführt werden, da sich mit der vorliegenden Verkleinerung des Plangebietes die Betroffenheiten der Anlieger verändert haben und diese erneut die Möglichkeit erhalten sollen sich frühzeitig zu der Planung zu äußern.

Umweltprüfung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB kann bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 1. Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht erheblich nachteilig beeinflusst wird. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet. Die Umweltbelange sind daher im weiteren Verfahren in der Begründung zu behandeln.

Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung betrifft baulich bereits genutzte Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhangs, die teils untergenutzt bzw. als Hausgärten ausgeprägt sind. Das BauGB fördert seit der Novelle im Jahr 2007 Innenentwicklungsmaßnahmen und so wie hier Nachverdichtungen. Im hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden diese Maßnahmen aufgrund der genannten Vorteile ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. Eingriffe, die zusätzlich erfolgen, gelten gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

Aufgrund dieser Planung besteht daher voraussichtlich kein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

6. Artenschutz

Aus nachfolgenden Gründen können für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ berührte Belange des Artenschutzes nicht ausgeschlossen werden.

Der Einwirkungsbereich liegt auch im Bereich privater Garten- und Freiflächen und somit ist nicht ausgeschlossen, dass eventuell planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen.

Im Zuge der weiteren Planungen ist daher bis zum Entwurf eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

7. Grünflächen und öffentliche Einrichtungen

Im Norden des geplanten Änderungsbereiches befindet sich eine kleine Teilfläche einer planungsrechtlich gesicherten, öffentlichen Grünfläche. In dieser Grünfläche sind auch Fuß- und Radwege entlang des Fließgewässers „Wellbach“ vorgesehen, die allerdings noch nicht ausgebaut sind.

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten und Spielplätze sind im Umfeld vorhanden und gut zu erreichen. Einzelheiten zu Kapazitäten sollen im weiteren Verfahren bis zum Entwurf dargestellt werden.

8. Verkehr

Die Anbindung der rückwärtigen Teilflächen erfolgt über eine neu geführte kurze Sticherschließung, die im Süden an die Straße „Hagenkamp“ anbindet und für die im Norden eine Wendeanlage, die für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet ist, festgesetzt ist. Das nördlichste Baugrundstück ist von der Wendeanlage aus über einen Wohnweg erschlossen.

Die Belange von Fußgängern und Radfahrer sind nicht erkennbar betroffen.

Die nächste Stadtbahnhaltestelle (Linie 3) befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m an der Baumheideschule (Haltestelle Seidenstickerstraße). Die nächste Bushaltestelle (Linien 25 und 30) ist die Haltestelle „Am großen Wiel“ an der Straße Rabenhof in einer Entfernung von ca. 500m.

9. Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll an die umliegenden Bestandsnetze in der Straße Hagenkamp angebunden werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Trennkanalisation. Die grundsätzliche Machbarkeit der Regen- und Schmutzwasserbeseitigung wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum 1. Vorentwurf geprüft.

Schmutzwasser

Das Plangebiet wurde in der genehmigten Kanalnetzplanung „Hauptsammler Ost“ berücksichtigt. Das Schmutzwasser wird über die umliegenden Straßen dem Klärwerk „Brake“ zugeleitet.

Für das Schmutzwasser sind entsprechende Leitungen und Kanäle im Plangebiet zu verlegen. Der Anschluss erfolgt nach Südosten zum vorhandenen Schmutzwasserkanal im Hagenkamp. Es wird darauf hingewiesen, dass der nördliche Bereich des Plangebietes höhenmäßig ungünstig liegt und somit ggf. eine Druckentwässerung erforderlich wird. Dazu wären auf den Grundstücken private Schmutzwasser-Pumpstationen zu errichten, sofern ein rückstaufreier Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Straße Hagenkamp im Freigefälle nicht möglich ist.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Da die Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung geeignet sind, soll das Regenwasser ortsnah in den Wellbach eingeleitet werden. Hierfür ist die Errichtung eines neuen öffentlichen Regenwasser-Kanalnetzes im Plangebiet erforderlich. Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist eine Rückhaltung vor Einleitung nicht erforderlich.

Das nordöstliche Grundstück (angrenzend an den Wellbach) kann das Niederschlagswasser direkt einleiten. Der Anliegergebrauch ist dem Umweltamt anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich ist.

10. Flächenbilanzierung

Verkehrsflächen:

Private Verkehrsfläche (geplant): 515 m²

Wohnen:

Grundstücksfläche (geplant): 3632 m²

Grünflächen:

öffentliche Grünflächen: 223 m²

Gesamtfläche: 4.370 m²

Es sind **7 Wohngebäude** geplant.

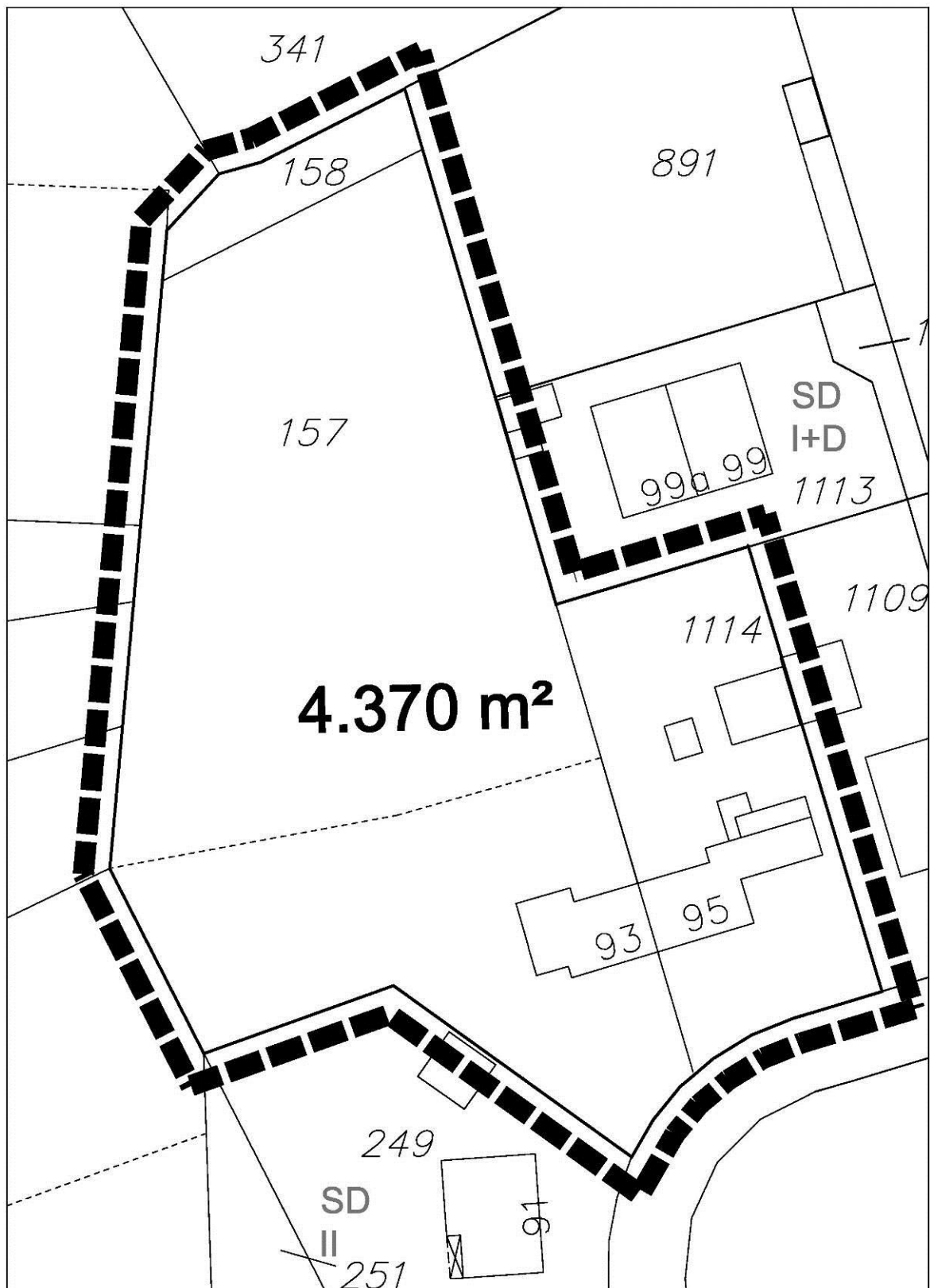
Bei 1 Wohneinheit pro Wohngebäude ergeben sich rechnerisch 7 WE, sofern auch 1 Doppelhaus errichtet wird, können insgesamt 8 WE entstehen.

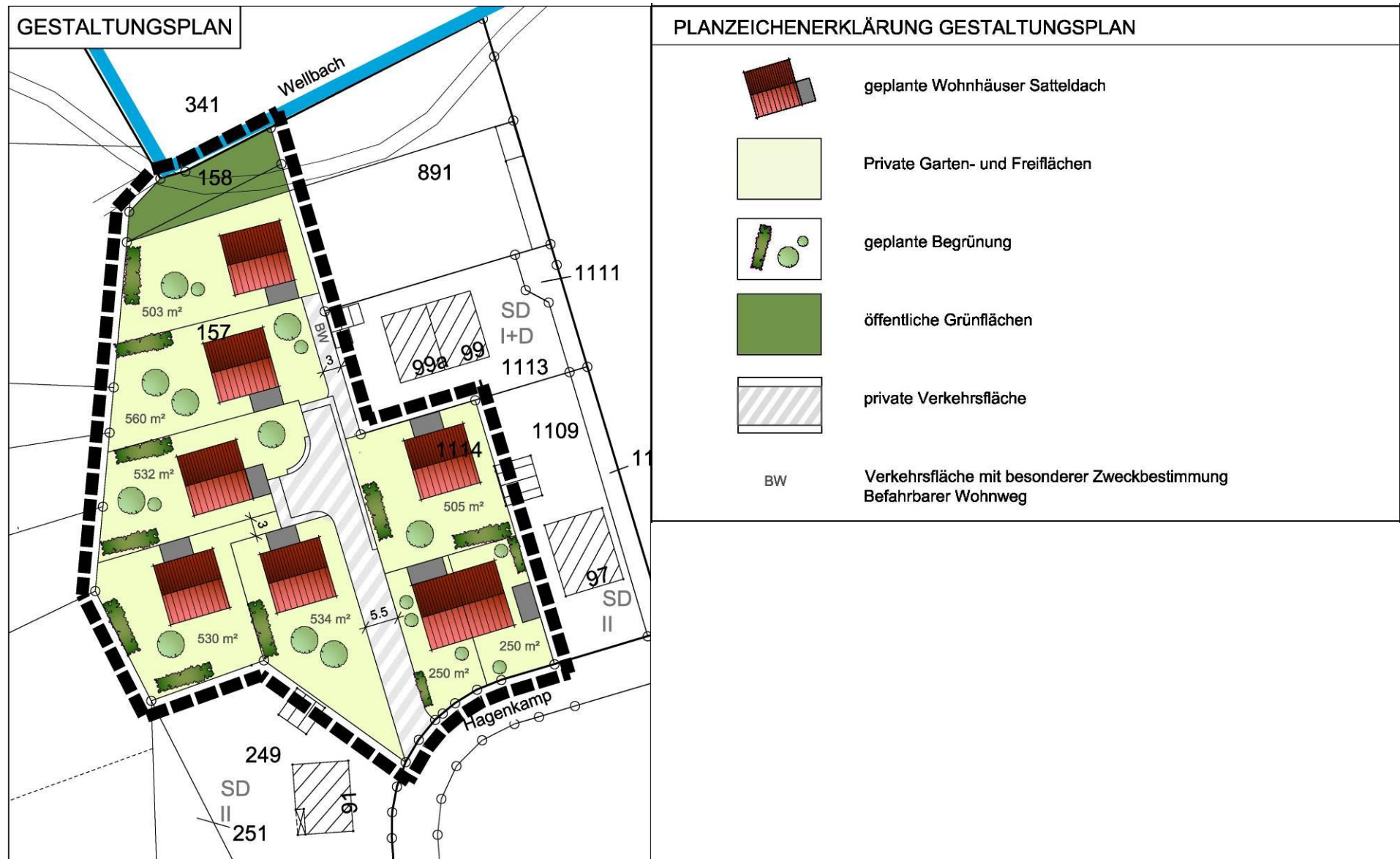
11. Finanzielle Auswirkungen

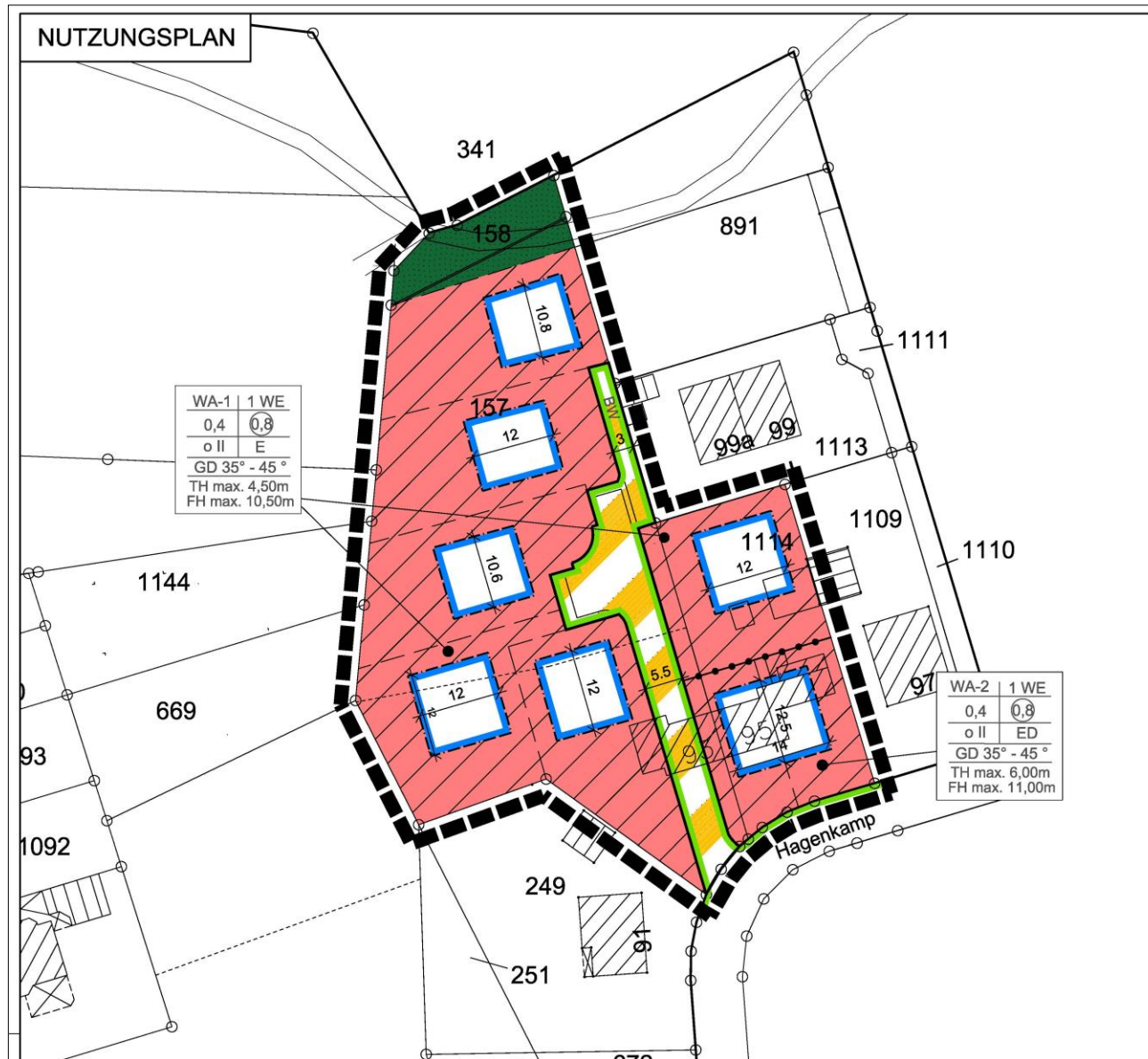
Der finanzielle Aufwand für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ sowie für eventuell erforderliche Gutachten soll vom Antragsteller getragen werden.

Eine entsprechende Erklärung des Antragstellers liegt dem Bauamt der Stadt Bielefeld vor.

Abgrenzung des Plangebietes







Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

PLANZEICHENERKLÄRUNG NUTZUNGSPLAN																							
0.	Abgrenzungen gem. § 9 (7) BauGB  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) § 16 (5) BauNVO)																						
1.	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB  1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1(6) BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr.4 Tankstellen und Nr.5 Gartenbaubetriebe unzulässig.																						
2.	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB <table border="1" data-bbox="272 719 418 864"> <tr> <td>WA-1</td><td>1 WE</td></tr> <tr> <td>0,4</td><td>0,8</td></tr> <tr> <td>o II</td><td>E</td></tr> <tr> <td colspan="2">GD 35° - 45°</td></tr> <tr> <td colspan="2">TH max. 4,50m</td></tr> <tr> <td colspan="2">FH max. 10,50m</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="448 741 826 824"> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td><td>Anzahl der Wohneinheiten</td></tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td><td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td></tr> <tr> <td>Bauweise</td><td>Haustyp</td></tr> <tr> <td>Dachform</td><td>Dachneigung</td></tr> <tr> <td colspan="2">Gebäudehöhe</td></tr> </table> II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II 0,4 zulässige Grundflächenzahl 0,8 zulässige Geschossflächenzahl GD Geneigtes Dach 35°-45° Dachneigung TH max. 4,50m Traufhöhe max. 4,50 m FH max. 10,50m Firsthöhe max. 10,50 m	WA-1	1 WE	0,4	0,8	o II	E	GD 35° - 45°		TH max. 4,50m		FH max. 10,50m		Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Bauweise	Haustyp	Dachform	Dachneigung	Gebäudehöhe	
WA-1	1 WE																						
0,4	0,8																						
o II	E																						
GD 35° - 45°																							
TH max. 4,50m																							
FH max. 10,50m																							
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten																						
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)																						
Bauweise	Haustyp																						
Dachform	Dachneigung																						
Gebäudehöhe																							
3.	Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr.3 BauGB) Die Grundstücksgröße für Einzelhäuser wird auf mind. 500 m², die Grundstücksgröße der Doppelhaushälften wird auf je mind. 250 m² festgesetzt.																						
4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 9 (1) Nr.6 BauGB) Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.																						
5.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  3.5. Baugrenze																						
6.	Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB  Verkehrsfläche gem § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB private Verkehrsfläche  Strassenbegrenzungslinie  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Befahrbarer Wohnweg																						
7.	Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), §9 (1) Nr.15 und (6) BauGB)  öffentliche Grünflächen																						
Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt																							
	Flurgrenze																						
	Vorhandene Gebäude																						
	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer																						