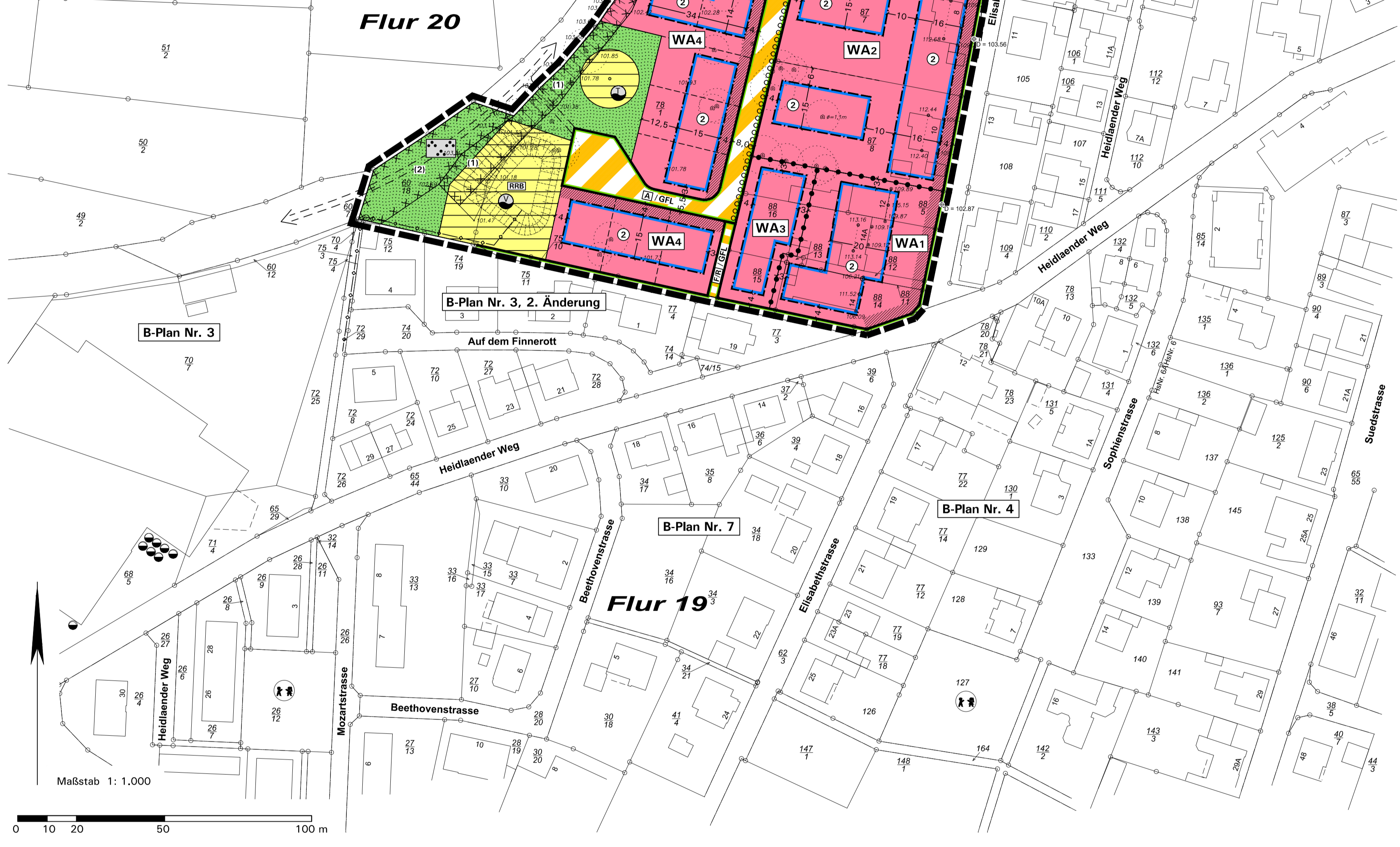


STADT DISSEN aTW: Bebauungsplan Nr. 88 "Westlich der Elisabethstraße" mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

WA1 (II, A)	WA2 (II, A)
2 Wo GRZ 0,4 GFZ 0,8 THmax. 112,5 m ü.NHN FHmax. 118,5 m ü.NHN	2 Wo GRZ 0,3 GFZ 0,6 TH 109,5 - 111,5 m ü.NHN FHmax. 115,5 m ü.NHN
① THmax. 112,5 m ü.NHN FHmax. 118,5 m ü.NHN	① TH 109,5 - 111,5 m ü.NHN FHmax. 115,5 m ü.NHN
② THmax. 110,5 m ü.NHN FHmax. 116,5 m ü.NHN	② TH 108,5 - 110,5 m ü.NHN FHmax. 114,5 m ü.NHN
SDWD 25°-45°	SDWD 25°-45°

WA3 II (A)	WA4 (II, A)
2 Wo GRZ 0,4 GFZ 0,8 THmax. 109,5 m ü.NHN FHmax. 113,0 m ü.NHN	2 Wo GRZ 0,4 GFZ 0,8 TH 110,0 - 112,0 m ü.NHN FHmax. 115,5 m ü.NHN
THmax. 109,5 m ü.NHN FHmax. 113,0 m ü.NHN	① TH 110,0 - 112,0 m ü.NHN FHmax. 115,5 m ü.NHN
SDWD 25°-45°	② TH 108,0 - 110,0 m ü.NHN FHmax. 113,5 m ü.NHN
	SDWD 25°-45°

WA5 (II, A)	WA6 (II, A)
2 Wo GRZ 0,3 GFZ 0,6 TH 111,0 - 112,5 m ü.NHN FHmax. 116,5 m ü.NHN	2 Wo GRZ 0,3 GFZ 0,6 TH 111,0 - 112,5 m ü.NHN FHmax. 116,5 m ü.NHN
TH 111,0 - 112,5 m ü.NHN FHmax. 116,5 m ü.NHN	TH 111,0 - 112,5 m ü.NHN FHmax. 116,5 m ü.NHN
SDWD 25°-45°	SDWD > 25°



Präambel
Auf Grund des § 13) und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Dissen aTW diesen Bebauungsplan Nr. 88 "Westlich der Elisabethstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen beschlossen.
Dessen aTW, den _____ (Siegel)
Bürgermeister

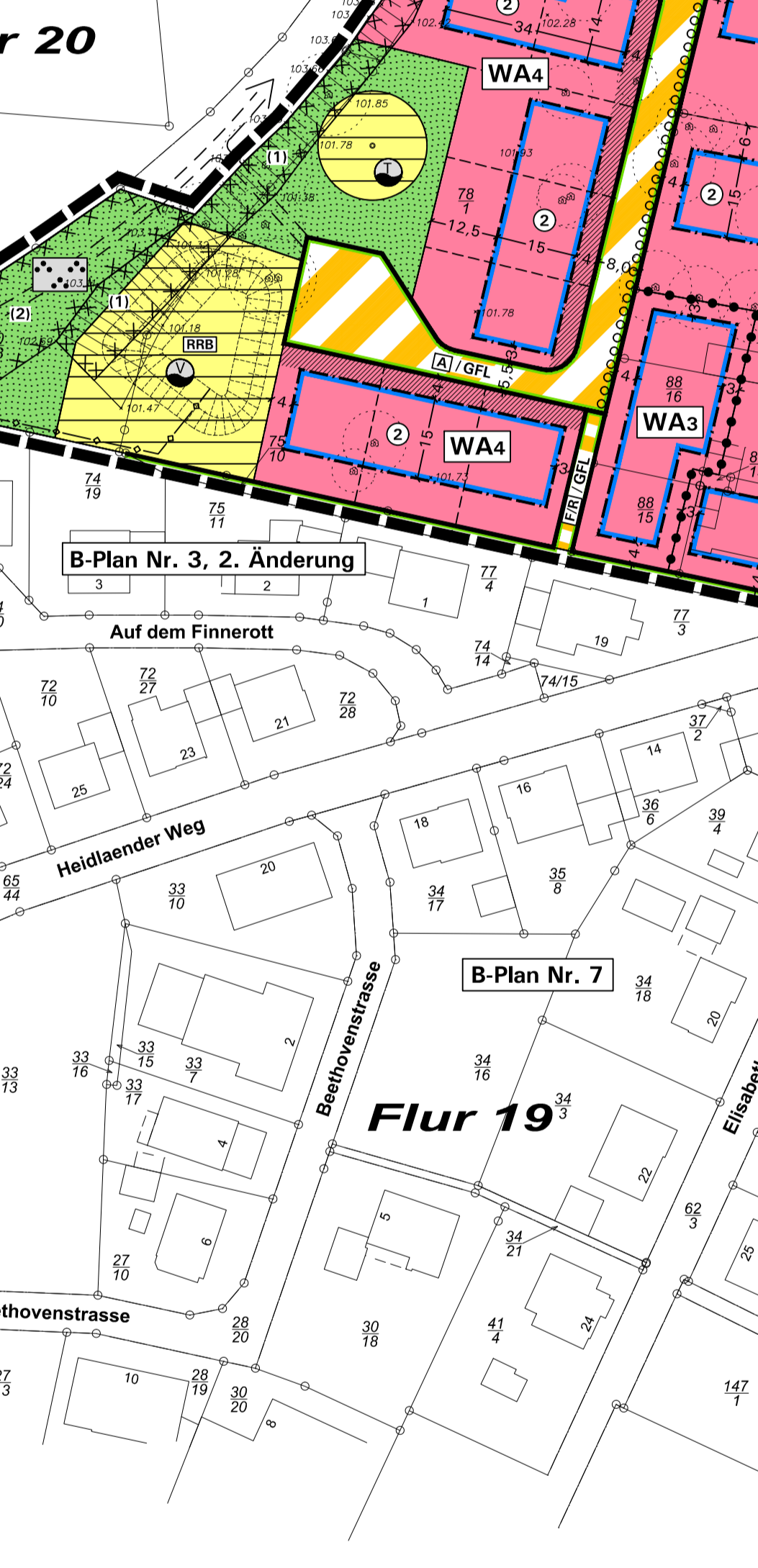
Verfahrensvermerk					
Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Veröffentlichung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	Verletzung von Vorschriften
Der Rat der Stadt Dissen aTW hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 "Westlich der Elisabethstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen beschlossen.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am _____ hat der Planungsausschuss den Entwurf dieses Bebauungsplans zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung.	Der Rat der Stadt Dissen aTW hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, den Geltungsbereich zu erweitern und hat dem Entwurf dieses Bebauungsplans zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB beschlossen.	Der Rat der Stadt Dissen aTW hat den Entwurf dieses Bebauungsplans gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10(3) BauGB am _____, örtlich im öffentlichen Amtsblatt Nr. _____ und bekannt gemacht worden.	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind - eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, - eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und - beschränkte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.
Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

Verfahrensvermerk					
Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Veröffentlichung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	Verletzung von Vorschriften
Der Rat der Stadt Dissen aTW hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 "Westlich der Elisabethstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen beschlossen.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am _____ hat der Planungsausschuss den Entwurf dieses Bebauungsplans zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung.	Der Rat der Stadt Dissen aTW hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, den Geltungsbereich zu erweitern und hat dem Entwurf dieses Bebauungsplans zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB beschlossen.	Der Rat der Stadt Dissen aTW hat den Entwurf dieses Bebauungsplans gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10(3) BauGB am _____, örtlich im öffentlichen Amtsblatt Nr. _____ und bekannt gemacht worden.	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind - eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, - eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und - beschränkte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.
Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

WA1 (II, A)	WA2 (II, A)
2 Wo GRZ 0,4 GFZ 0,8 THmax. 112,5 m ü.NHN FHmax. 118,5 m ü.NHN	2 Wo GRZ 0,3 GFZ 0,6 TH 109,5 - 111,5 m ü.NHN FHmax. 115,5 m ü.NHN
① THmax. 112,5 m ü.NHN FHmax. 118,5 m ü.NHN	① TH 109,5 - 111,5 m ü.NHN FHmax. 115,5 m ü.NHN
② THmax. 110,5 m ü.NHN FHmax. 116,5 m ü.NHN	② TH 108,5 - 110,5 m ü.NHN FHmax. 114,5 m ü.NHN
SDWD 25°-45°	SDWD 25°-45°

WA3 II (A)	WA4 (II, A)
2 Wo GRZ 0,4 GFZ 0,8 THmax. 109,5 m ü.NHN FHmax. 113,0 m ü.NHN	2 Wo GRZ 0,4 GFZ 0,8 TH 110,0 - 112,0 m ü.NHN FHmax. 115,5 m ü.NHN
THmax. 109,5 m ü.NHN FHmax. 113,0 m ü.NHN	① TH 110,0 - 112,0 m ü.NHN FHmax. 115,5 m ü.NHN
SDWD 25°-45°	② TH 108,0 - 110,0 m ü.NHN FHmax. 113,5 m ü.NHN
	SDWD 25°-45°

WA5 (II, A)	WA6 (II, A)
2 Wo GRZ 0,3 GFZ 0,6 TH 111,0 - 112,5 m ü.NHN FHmax. 116,5 m ü.NHN	2 Wo GRZ 0,3 GFZ 0,6 TH 111,0 - 112,5 m ü.NHN FHmax. 116,5 m ü.NHN
TH 111,0 - 112,5 m ü.NHN FHmax. 116,5 m ü.NHN	TH 111,0 - 112,5 m ü.NHN FHmax. 116,5 m ü.NHN
SDWD 25°-45°	SDWD > 25°



Präambel
Auf Grund des § 13) und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Dissen aTW diesen Bebauungsplan Nr. 88 "Westlich der Elisabethstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen beschlossen.
Dessen aTW, den _____ (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerk					
Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Veröffentlichung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	Verletzung von Vorschriften
Der Rat der Stadt Dissen aTW hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 "Westlich der Elisabethstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen beschlossen.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am _____ hat der Planungsausschuss den Entwurf dieses Bebauungsplans zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung.	Der Rat der Stadt Dissen aTW hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, den Geltungsbereich zu erweitern und hat dem Entwurf dieses Bebauungsplans zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB beschlossen.	Der Rat der Stadt Dissen aTW hat den Entwurf dieses Bebauungsplans gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10(3) BauGB am _____, örtlich im öffentlichen Amtsblatt Nr. _____ und bekannt gemacht worden.	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind - eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, - eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und - beschränkte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.
Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

Verfahrensvermerk					
Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Veröffentlichung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	Verletzung von Vorschriften
Der Rat der Stadt Dissen aTW hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 "Westlich der Elisabethstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen beschlossen.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am _____ hat der Planungsausschuss den Entwurf dieses Bebauungsplans zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung.	Der Rat der Stadt Dissen aTW hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, den Geltungsbereich zu erweitern und hat dem Entwurf dieses Bebauungsplans zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB beschlossen.	Der Rat der Stadt Dissen aTW hat den Entwurf dieses Bebauungsplans gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10(3) BauGB am _____, örtlich im öffentlichen Amtsblatt Nr. _____ und bekannt gemacht worden.	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind - eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, - eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und - beschränkte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.
Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)	Dessen aTW, den _____ (Siegel)
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

Planunterlagen	Auftragsnummer: P250001
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025	
Landkreis: Osnabrück	
Gemeinde: Dissen a. T. W., Stadt	
Gemarkung: Dissen	
Flur: 20	
Maßstab: 1:1000	

Planunterlagen	Auftragsnummer: P250001
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025	
Landkreis: Osnabrück	
Gemeinde: Dissen a. T. W., Stadt	
Gemarkung: Dissen	
Flur: 20	
Maßstab: 1:1000	

Planunterlagen	Auftragsnummer: P250001
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025	
Landkreis: Osnabrück	
Gemeinde: Dissen a. T. W., Stadt	
Gemarkung: Dissen	
Flur: 20	
Maßstab: 1:1000	

Planunterlagen	Auftragsnummer: P250001
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025	
Landkreis: Osnabrück	
Gemeinde: Dissen a. T. W., Stadt	
Gemarkung: Dissen	
Flur: 20	
Maßstab: 1:1000	

Planunterlagen	Auftragsnummer: P250001
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025	
Landkreis: Osnabrück	
Gemeinde: Dissen a. T. W., Stadt	
Gemarkung: Dissen	
Flur: 20	
Maßstab: 1:1000	

Planunterlagen	Auftragsnummer: P250001
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025	
Landkreis: Osnabrück	
Gemeinde: Dissen a. T. W., Stadt	
Gemarkung: Dissen	
Flur: 20	
Maßstab: 1:1000	

Planunterlagen	Auftragsnummer: P250001
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025	
Landkreis: Osnabrück	
Gemeinde: Dissen a. T. W., Stadt	
Gemarkung: Dissen	
Flur: 20	
Maßstab: 1:1000	

Planunterlagen	Auftragsnummer: P250001
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025	
Landkreis: Osnabrück	
Gemeinde: Dissen a. T. W., Stadt	
Gemarkung: Dissen	
Flur: 20	
Maßstab: 1:1000	

Planunterlagen	Auftragsnummer: P250001
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025	
Landkreis: Osnabrück	
Gemeinde: Dissen a. T. W., Stadt	
Gemarkung: Dissen	
Flur: 20	
Maßstab: 1:1000	

Planunterlagen	Auftragsnummer: P250001
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025	
Landkreis: Osnabrück	
Gemeinde: Dissen a. T. W., Stadt	
Gemarkung: Dissen	
Flur: 20	
Maßstab: 1:1000	

Planunterlagen	Auftragsnummer: P250001
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025	
Landkreis: Osnabrück	
Gemeinde: Dissen a. T. W., Stadt	
Gemarkung: Dissen	
Flur: 20	
Maßstab: 1:1000	

Planunterlagen	Auftragsnummer: P250001
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025	
Landkreis: Osnabrück	
Gemeinde: Dissen a. T. W., Stadt	
Gemarkung: Dissen	
Flur: 20	
Maßstab: 1:1000	

Planunterlagen	Auftragsnummer: P250001
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025	
Landkreis: Osnabrück	
Gemeinde: Dissen a. T. W., Stadt	
Gemarkung: Dissen	
Flur: 20	
Maßstab: 1:1000	

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 Nr. 348);
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 Nr. 323);
Planzeichnungsverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 S. 189);
Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (BGBl. 2024 S. 1.235).
Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52);
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 12.12.2001 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. 01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (9(1) Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Teilflächen WA, bis WA₆ nach Baugruppen und Nutzungsmaßen gegliedert, siehe Text D.1.1

2. Maß der baulichen Nutzung (9(1) Nr. 1 BauGB)
 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 BauNVO), als Höchstmaß, hier z. B. 0,4
 Geschossflächenzahl GFZ (§20 BauNVO), als Höchstmaß, hier z. B. 0,8
 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier:
 - 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 2 Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
 Bauweise (§ 22 BauNVO), hier:
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)
 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen, siehe textliche Festsetzungen D.3.1, hier:
 - maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude
 - maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 12, 21 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Anliegerweg, privat, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Dissen und der Träger der Ver- und Entsorgung sowie mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit (siehe Text D.6.1)
 - Fuß- und Radweg, privat, mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit (siehe Text D.6.1)
 - Besucherstellplätze, privat

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einsch. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 Versorgungsfläche Brunnen mit Trinkwassergewinnung inklusive Schutzbereich (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
 Fläche für die Abwasserbeseitigung: Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

7. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung hier:
 - Parkanlage/Grünzug mit Wegeverbindungen (unverbindliche Lage)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)
 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB), siehe Text D.5
 - Anpflanzung von standortheimischen und/oder klimaresilienten Bäumen
 - Anpflanzungen von Schnitthecken entlang der östlichen Grenze der Planstraße

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO i. V. m. § 9(4) BauGB)
 Zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper in den Teilflächen des WA gemäß Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone, siehe Text E.1.1:
 - Satteldach (SD)
 - Walmdach (WD)
 - Jeweilige Dachneigung für geeignete Dächer, hier z. B. von 25° bis 45°
 - Jeweilige Dachneigung für geeignete Dächer, hier größer/gleich 25°

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnhöhe ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
 Abgrenzung der Baugruppen mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen etc.
 Maßangaben in Meter, z.B. 4,0 m
 Kennzeichnung erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteter Böden gemäß § 9(5) BauGB und Unzulässigkeit von Garten- und Grünflächenutzungen bis zur abgeschlossenen Sanierung gemäß § 9(5) BauGB, siehe Text D.6.2

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 Eigengeschene Bäume (Vermessungsbüro Alves Flüssmeyer, Januar 2025)
 Höhenangaben in Meter über NN (Normalhöhennull), Höhensystem DHHN 2016, Vermessungsbüro Alves Flüssmeyer, Januar 2025):
 - Geländehöhen
 - Gebäudehöhen im Bestand, hier Traufhöhe
 - Gebäudehöhen im Bestand, hier Firsthöhe
 Höhenangaben, hier Kanaldeckel des Schmutzwasserkanales Elisabethstraße
 Geplantes Regenrückhaltebecken (Stand: Voruntersuchung 11.11.2024, bit Ingenieure + Planer GmbH & Co. KG)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO):
 Gemäß § 1(5) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
 Hinweis: Die Teilflächen WA, bis WA₆ sind nach Nutzungsmaßen und zulässigen Wohnungen je Wohngebäude gegliedert.
2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 1, 2 BauGB)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Trauf- und Gesamthöhen in Meter über Normalhöhennull (NNH) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungschablonen für die Teilflächen WA, bis WA₆ in der Plankarte. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern werden die **Bezugspunkte** wie folgt definiert:
 - **Traufhöhe TH:** Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - **Maximal zulässige Firsthöhe FH:** Oberkante First (Sattel-, Walmdach) als oberer Abschluss.
 - Sofern vorhandene Gebäude beschränkt sind, entfernt werden sollen, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten (insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Zudem ist es gemäß § 39