

# BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN MITTERFELD

STADT  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

MAINBURG  
KELHEIM  
NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Stadt Mainburg

erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diesen Bebauungsplan "Mitterfeld" als Satzung.

Landratsamt Kelheim  
Eing.: 03. Sep. 2014  
Az.:  
SG: Beil:

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon 0871. 61091 Fax 0871. 630664 info @ komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Marosch Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Stadt Mainburg Marktplatz 1-4 84048 Mainburg
Maßstab	Lageplan M 1 : 1000
Stand	02.07.2014



Bearbeitung	Nov. 2013	KL
Geändert Anlass		
§ 3 Abs. 1 § 4 Abs. 1	April 2014	KL
§ 3 Abs. 2 § 4 Abs. 2	Juli 2014	KL
Projekt Nr.		
13-0698_BB		

# VERFAHRENSHINWEISE

- 1 Aufstellungsbeschluss  
Die Stadt hat in der Sitzung vom 26.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
  
- 2 Beteiligung der Öffentlichkeit  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.02.2014 bis 14.03.2014 durchgeführt.
  
- 3 Beteiligung der Behörden  
Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.02.2014 bis 14.03.2014 durchgeführt.
  
- 4 Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 01.04.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2014 bis 16.06.2014 öffentlich ausgelegt.
  
- 5 Satzungsbeschluss  
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 02.07.2014 wurde mit Beschluss vom 02.07.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

- 6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens *ausgefertigt*

Mainburg, den **26. Aug. 2014**



*[Signature]*  
1. Bürgermeister  
~~Langwieser~~  
2. Bürgermeisterin

- 7 Inkrafttreten *Hallertaner Zeitung*  
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am **28. Aug. 2014** gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Mainburg, den **28. Aug. 2014**



*[Signature]*  
1. Bürgermeister  
Langwieser  
2. Bürgermeisterin

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

#### 2.1 Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	GRZ: max. 0,4	GFZ: max. 0,7

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

##### 2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/Carports/Nebengebäude

Die Anordnung der Garagen/Carports/Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.

Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

##### 2.2.2 Wohngebäude

zwingend 2 Vollgeschosse (Parzelle 2) / zwingend 3. Vollgeschosse (Parzelle 1)

Bauweise: Bautyp A - Erdgeschoss und Dachgeschoss - Parzelle 2

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Bautyp B - Erdgeschoss und 2 Obergeschoss - Parzelle 1

Das 3. Vollgeschoss ist im 2. Obergeschoss anzuordnen.

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

##### 2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen - Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 3,00 m

Wohngebäude: Bautyp A max. 6,80 m

Bautyp B max. 9,80 m

Definition:

Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen auf ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB):

Die FFOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen der Parzellen 1 - 2 ist auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt = Zufahrtbereich - siehe Sonstige Planzeichen "Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen").

Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

### 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/Carports/Nebengebäude) zulässig.

### 4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Bei Parzelle 2 ist eine Drehung der Firstrichtung um 90° zulässig.

### 5 MINDESTGROSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus (Parzelle 1)	1800
Einzelhaus (Parzelle 2)	1100

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 6 ANZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus (Parzelle 1)	max. 9 WE je Wohngebäude
Einzelhaus (Parzelle 2)	max. 2 WE je Wohngebäude

## 7 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

### 7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

#### 7.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform:	Satteldach(SD)/Pultdach(PD)/Flachdach(FD)/ Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)
Dachneigung:	zu Bautyp A: max. 24° zu Bautyp B: max. 24° / bei PD max. 15°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD/FD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten:	unzulässig

#### Grenzbebauung

An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/Carports/Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

Bei Grenzbebauung ist generell eine maximale Gebäudelänge bis 9,00m zulässig.

#### 7.1.2 Wohngebäude

##### Bautyp A (Parzelle 2)

Dachform:	Satteldach(SD)/Walmdach(WD)
Dachneigung:	12° - 24°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m.
Dachgaupen:	zulässig als Giebel- oder SchlepPGAUPEN; Aneinandergereihte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
Zwerg-/Standgiebel:	Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge

##### Bautyp B (Parzelle 1)

Dachform:	Satteldach(SD)/Walmdach(WD)
Dachneigung:	SD/WD: 12° - 24°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 3,00 m.
Dachgaupen:	unzulässig
Zwerg-/Standgiebel:	unzulässig

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 7.2 Private Verkehrsflächen

### 7.2.1 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierzu ist eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nichtüberbaubaren Grundstücken gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

### 7.3 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg. (derzeit 2 Stellplätze/WE)

### 7.4 Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Gebäude und bauliche Anlagen können somit entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden.

#### Einfriedungen

Art und Ausführung: - straßenseitige Begrenzung  
Holzlattenzaun, Metallzaun  
- seitliche und rückwärtige Begrenzung  
Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun,  
sowie lebende Zäune

Zaunhöhe: - straßenseitig max. 1,20 m ab fertigem Gelände  
- seitlich und rückwärtig max. 2,00 m ab fertigem Gelände

Sockel: unzulässig

### 7.5 Gestaltung des Geländes

#### Abgrabungen/Aufschüttungen:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausschließlich bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Die Geländeänderungen dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.

#### Stützmauern:

Art und Ausführung: Stahlbeton/Steingitterkörbe (Gabionen) / Natursteinmauern

Höhe: max. 1,00m ab fertigen Gelände

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

#### Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FOK-Erdgeschoss.

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

### 8 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Die nichtüberbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

### 9 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

### 10 PFLANZMASSNAHMEN

#### Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 12.2 und 12.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung entsprechend den Artenlisten 12.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 11 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artypisch zu entwickeln sind.

## 12 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.

### 12.1 Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 3 xv., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

### 12.2 Gehölze 2. Ordnung

Qualität: H, 3 xv., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Heinbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichbare Arten.

### 12.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa corymbifera	Buschrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa majalis	Zimrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix aurita	Ohrchenweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix purpurea	Purpur-Weide
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hunds-Rose	Sambucus racemosa	Roter Holler
Rosa arvensis	Kriechrose	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

und vergleichbare Arten.

## 13 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderlichen Kompensationsflächen von 1.600 m<sup>2</sup> werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1378, Gemarkung Appersdorf bereitgestellt.

Es sind folgende Maßnahmen geplant:

Förderung eines naturnahen Bachlaufes, Errichtung einer artenreichen Feucht-/ Nasswiese, Pflanzung einer Gehölzgruppe.

Details der Maßnahme können der Begründung des Bauleitplanes entnommen werden.

# TEXTLICHE HINWEISE

## 1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

- 2 DENKMALSCHUTZ  
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.  
Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- 3 NACHBARSCHAFTSRECHT/GRENZABSTÄNDE  
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
  - 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
  - bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m
- 4 GRUNDWASSERSCHUTZ  
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.  
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.
- 5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG  
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen.  
Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
- 6 LEUCHTMITTEL  
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel wird angeraten.
- 7 FUHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN  
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.  
Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
- 8 ABFALLRECHT  
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

# SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

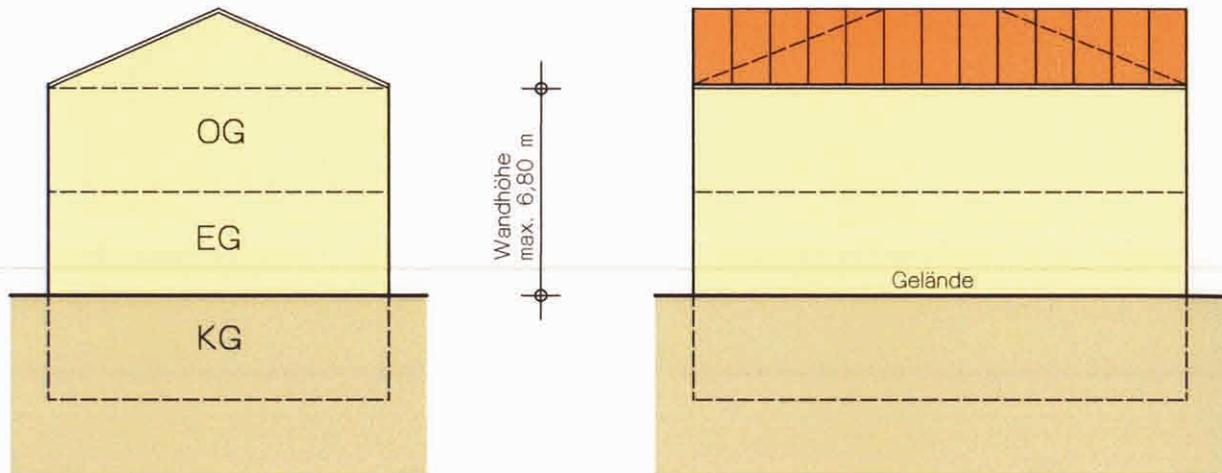
Bautyp A (Parzelle 2)

Bauweise:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

DF: SD/WD

DN: 12°-24°



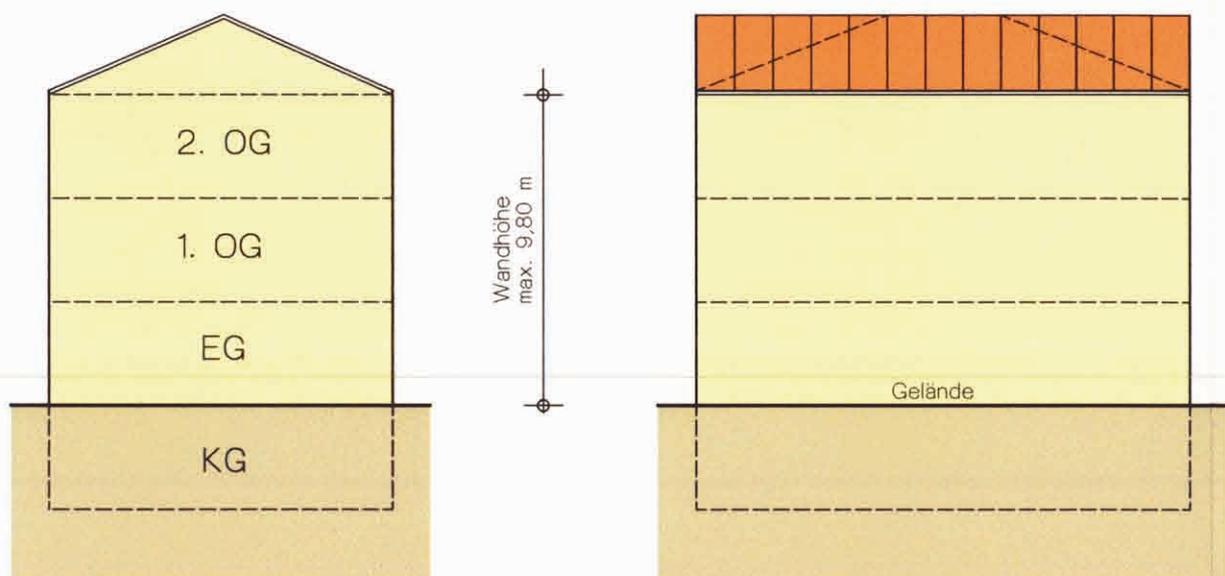
Bautyp B (Parzelle 1)

Bauweise:

Erdgeschoss und 2 Obergeschosse

DF: SD/WD

DN: 12° - 24°



# PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

## Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- max. 1 Vollgeschoss zulässig
- 2 Vollgeschosse zwingend
- 3 Vollgeschosse zwingend

## Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



Einzel- und Doppelhaus zulässig



Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Anbauten, Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc. im Erdgeschoss Richtung Süden bis 3,0 m ist zulässig.



Baugrenze: Garagen, Carports, Stellplätze, Nebengebäude

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Planung  
(örtlich)



Öffentlicher Geh- und Radweg - geplant



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen:  
nicht eingezäunt zur Erschließung der Bauparzellen



Aus-/Einfahrt

## Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Einzelgehölz, geplant  
innerhalb privater Flächen



Gehölzgruppen (Baum-/Strauchpflanzung), geplant  
zur Einbindung bzw. Abschirmung, innerhalb privater Flächen

## Sonstige Planzeichen

GA/CP/ST/NG Garagen/Carports/Stellplätze/Nebengebäude



geplante Bebauung  
(Mittelstrich = Firstrichtung)



private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen  
Hausgartennutzung

1150 qm Parzellengröße

1 Parzellennummer



Grundstücksgrenze, geplant



Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2.3)  
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.



Müllsammelstelle

# PLANLICHE HINWEISE

1293 Flurnummer



Flurstücksgrenze



Baubestand

