

# B E B A U U N G S P L A N M 1:1000

## GE - GEWERBEGEBIET "HINTERBERG" GDE. FÜRSTENSTEIN

**Aufsteller:** Gemeinde Fürstenstein  
Vilshofener Str. 9  
94538 Fürstenstein

**Aufstellungsort:** Gde. Fürstenstein  
Ortsteil Hinterberg  
mit den Fl. Nr.  
5024 – 5025/1 – 5025 (Teilbereich), 5031  
Gemarkung Fürstenstein

**Antragsteller:** Fa.  
J + R Kusser Granit GmbH.  
Drosselweg 20  
  
94538 Fürstenstein

**Entwurf:** Ing. – Büro für Hochbauplanung  
Max-Bernhard Denk  
Perusaweg 8, 94538 Fürstenstein  
Telefon: 08504/4112 – Fax: 5156

**Ort/Datum:** Fürstenstein, 26.02.2004

**Gemeinde Fürstenstein**

Vilshofener Straße 9

94538 Fürstenstein

04. Jan 2005



Stephan Gawlik  
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke : (Bebauungsplan)

1.) Aufstellungsbeschuß (§2 Abs. 1, BauGB):

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 1.8.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 6.11.03 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenstein, 11. Jan. 2005

Fürstenstein

1. Bürgermeister

2. Fachstellenanhörung (§4 Abs. 1 BauGB) und vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Den betroffenen Grundstückseigentümern und Fachbehörden wurde eine angemessene Äußerungsfrist vom 10.11.03 bis 10.12.03 eingeräumt. Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am ..... durchgeführt.

Fürstenstein, 11. Jan. 2005

Fürstenstein

1. Bürgermeister

3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2)

Der Gemeinderat hat den Entwurf i. d. Fassung vom 26.2.04 in seiner Sitzung am 29.4.04 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Auslegungsverfahren durchzuführen.

Fürstenstein, 11. Jan. 2005

Fürstenstein

1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2)

Die öffentliche Auslegung mit Begründung i. d. Fassung vom 26.2.04 wurde in der Zeit vom 14.5.04 bis einschließlich 14.6.04 durchgeführt. Dies wurde am 6.5.04 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenstein, 11. Jan. 2005

Fürstenstein

1. Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung (§3 Abs. 3 BauGB)

Die Änderung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Fassung vom 20.8.2004 wurde am 30.9.2004 gebilligt und beschlossen, die Änderung erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde vom 25.10.04 bis einschließlich 24.11.04 durchgeführt. Die Auslegung wurde am 14.10.04 ortsüblich im Gemeindeblatt bekanntgemacht.

Fürstenstein, 11. Jan. 2005

Fürstenstein

1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.12.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 26.2.04 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, 11. Jan. 2005

Fürstenstein

1. Bürgermeister

7. Genehmigungsverfahren:

Mit Schreiben vom ..... hat das Landratsamt Passau den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Fürstenstein, .....

Fürstenstein

1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes / Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 5.1.05 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich ~~durch Anschlag an den Amtstafeln~~ bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Es liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde 94538 Fürstenstein, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 u. 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Fürstenstein, 11. Jan. 2005

Fürstenstein

1. Bürgermeister

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 29-56

Maßstab 1: 5000

28-56

Vergrößerung aus 1: (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Passau, den 3 8 0

Gemarkung Fürstenstein

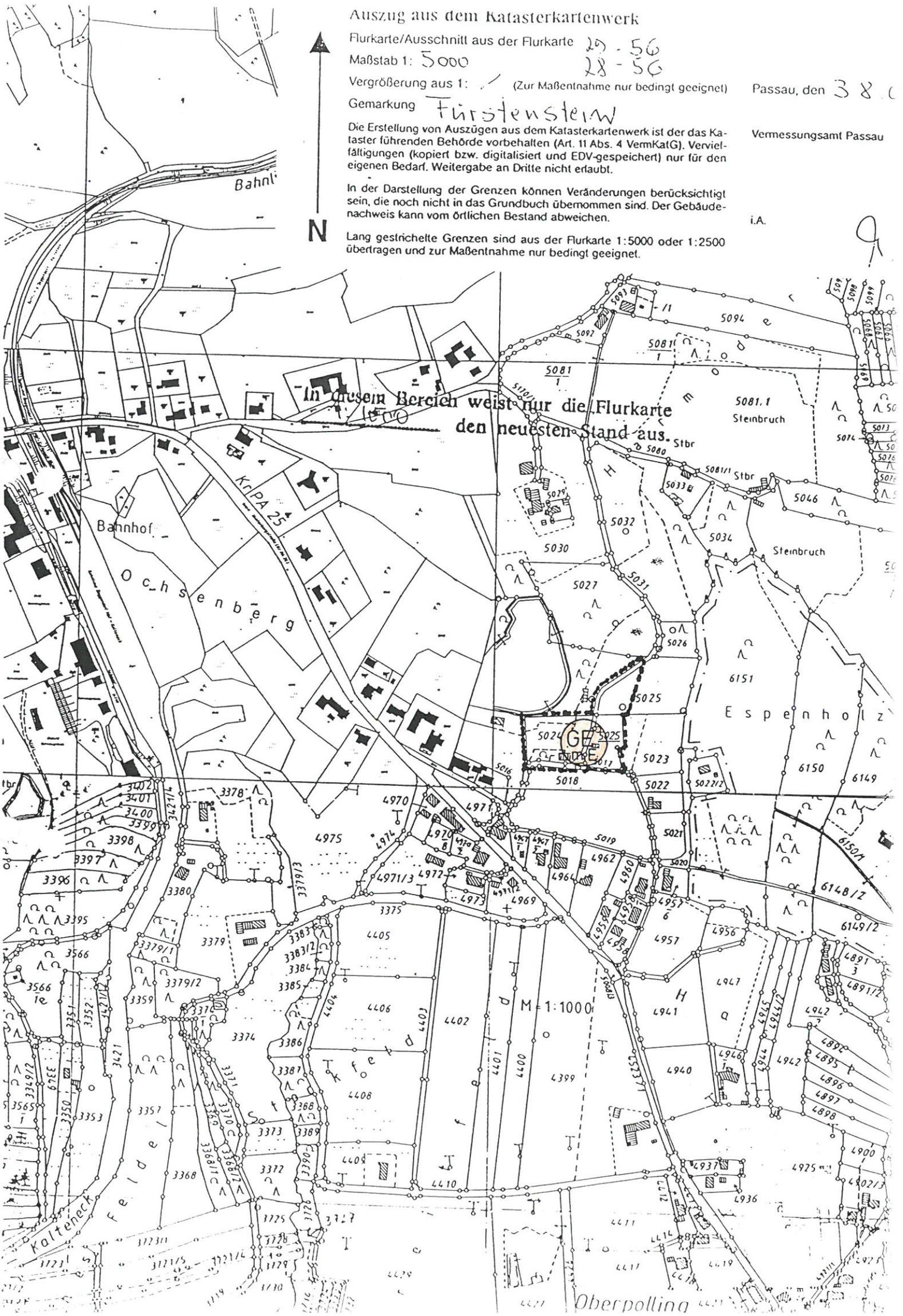
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

Vermessungsamt Passau

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

i.A.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



## BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG:

### Zum Bebauungsplan GE m. E. Gewerbegebiet „Hinterberg“ Gemeinde Fürstenstein

Für das Gebiet, dass wie folgt unbegrenzt ist:

**Im Norden:** Von dem Grundstück mit der Fl. Nr. 5024/1 stillgelegter Steinbruch und mit früher genutzten Gewerbeflächen.

**Im Westen:** Landwirtschaftliche Nutzfläche Fl. Nr. 5024/3, mit Anschlussfläche Ortsabrundung Hinterberg (best. Ortsabrundungssatzung).

**Im Osten:** Von den forstwirtschaftlichen Grundstück mit der Fl. Nr. 5023 und dem bestehenden Betriebsgrundstück mit der Fl. Nr. 5025.

**Im Süden:** Landwirtschaftliche Nutzfläche mit der Fl. Nr. 5018.

Fürstenstein, 26.02.2004

Ingenieurbüro für Hochbauplanung  
Max-Bernhard Denk  
Perusaweg 8  
94538 Fürstenstein  
Telefon: 08504/4112  
Telefax: 08504/5156

## **1. Allgemeines:**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

## **2. Anlaß zur Aufstellung:**

Der auf Fl. Nr. 5025/1 best. Kfz. – Betrieb mit Betriebsleiterwohnung wurde als Einzelgenehmigung im Jahre 1993 eingereicht und genehmigt.

Die Fa. J + R Kusser beabsichtigt die in Ihrem Eigentum benannten Flurgrundstücke nach den planlichen Festsetzungen gewerblich zu nutzen und zu bebauen. Der eigentliche Steinbruch mit Abbaugelände befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Im Bereich des best. Steinbruchgeländes sind keine geeigneten Flächen vorhanden, um die vorgesehenen und geplanten Funktionen umsetzen zu können.

## **3. Auswahl des Erschließungsgebietes:**

Im Entwurf des Flächen – und Landschaftsplanes ist die vorgesehene Fläche bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

## **4. Städtebauliche Situation:**

Im Anschluß des stillgelegten Steinbruches mit früher genutzten Gewerbeflächen erscheint die vorgesehene Fläche als geeignet.

Im nahegelegenen Gewerbegebiet „Gewerbepark Oberpolling“ und Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ können keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung gestellt werden.

Da dadurch im Gemeindegebiet keine bebaubaren Flächen für die gewünschte gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden können, ist es sicherlich auch

von Seiten der Gemeinde Fürstenstein sinnvoll, zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Gewerbeflächen in einem vernünftigen Rahmen auszuweisen.

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sollen dadurch innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet sicherstellen.

Im Ortsteil Hinterberg besteht ein gewerblicher Ansatz, der durch die vorh. Bebauung mit einem Kfz-Betrieb in Verbindung mit dem ehemaligen genutzten Steinbruch besteht. Die ausgewiesene Fläche bietet sich dadurch als gewerbliche an.

### **5. Festsetzungen:**

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne in Form eines Flächennutzungsplanes sind in Planung.

### **6. Städtebauliche Werte und Erschließungskosten:**

Die städtebaulichen Daten für die Aufstellung der Fläche, der Bebauung der Nutzung und ihre Verhältnisse, stellen sich wie folgt dar und gehen aus der Anlage „Berechnung“ hervor.

#### **6.1 Vorläufige Berechnung:**

Flächenaufstellung nach den einzelnen Zonen:

GE. mit Zonen 1 – 3	=	ca. 4.462,00 m <sup>2</sup>
GE. Bestand Fl. Nr. 5025/1	=	ca. 2.016,00 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	=	ca. 1.050,50 m <sup>2</sup>
Summe 6.1		
Gesamtfläche des Plangebietes:	=	<b>7.528,50 m<sup>2</sup></b>

#### **6.2 Erschließungskosten:**

Das gesamte Plangebiet ist bereits erschlossen. Es fallen dadurch keine Kosten an.

#### **6.3 Grunderwerbskosten:**

Die ausgewiesenen Grundstücke mit den Fl. Nr. 5024 und 5025 sind im Eigentum des Antragstellers.

#### **6.4 Kosten der Wasserversorgung:**

Anschlusskosten nach Satzung der Gemeinde Fürstenstein.

#### **6.5 Kosten der Abwasserbereitung:**

Anschlusskosten nach Satzung der Gemeinde Fürstenstein.

#### **6.6 Nachfolgelasten:**

Der Gemeinde Fürstenstein entstehen durch die Bebauung des Gebietes „GE Hinterberg“ voraussichtlich keine Folgekosten.

#### **6.7 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:**

Es ist nicht zu erwarten, dass die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Fürstenstein, 26.02.2004

Ingenieurbüro für Hochbauplanung  
Max-Bernhard Denk  
Perusaweg 8  
94538 Fürstenstein  
Telefon: 08504/4112  
Telefax: 08504/5156

# I. **Textliche Festsetzungen:** (gem. § 9 BauGB und Art. 98 BayBO)

## 1.0 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

### 1.1 **Art der baulichen Nutzung**

GE gemäß § 8 BauNVO, jedoch mit Einschränkung.

Es sind nur sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO zulässig.

### 1.2 Zone 1:

Zulässig sind nur Bürogebäude mit max. einer Betriebsleiterwohnung.

### 1.3 Zone 2:

Es sind nur Ausstellungs- und Lagergebäude, sowie Ausstellungs- und Lagerplätze zulässig.

### 1.4 Zone 3:

Zugelassen sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1 und 2, jedoch ohne Abs. 3

### 1.5 **Maß der baulichen Nutzung:**

(§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 16 BauNVO)

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

#### Zone 1:

Gemäß Ziff. 1.2

Zulässig:

2 Vollgeschoße als Höchstgrenze

Traufseitige Wandhöhe:

max. 6,25 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberkante (Art.6 Abs. 3 Satz 2, BayBo)

GRZ = 0,6    GFZ = 1,2,

soweit sich nicht aus den anderen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

## Zone 2:

Gemäß Ziff. 1.3

Zulässig:

2 Vollgeschoße als Höchstgrenze

Traufseitige Wandhöhe:

max. 5,50 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberkante (Art.6 Abs. 3 Satz 2, BayBo)  
GRZ = 0,6 GFZ = 1,2,  
soweit sich nicht aus den anderen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

## Zone 3:

Gemäß Ziff. 1.4

Zulässig:

2 Vollgeschoße als Höchstgrenze

Traufseitige Wandhöhe:

max. 5,50 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberkante (Art.6 Abs. 3 Satz 2, BayBo)  
GRZ = 0,6 GFZ = 1,2,  
soweit sich nicht aus den anderen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

## **2.0 Bauweise:**

Es gilt die offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO)

## **3.0 Gestaltung der baulichen Anlagen:**

Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anpassen.

#### **4.0 Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung:**

##### **4.1 Zone 1:**

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	25 – 35 Grad
Dachdeckung:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung
Dachgauben:	Zulässig ab einer Dachneigung von mind 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mind. 2 m.

##### **4.2 Zone 2:**

Dachform:	Satteldach oder Pultdach
Dachneigung:	15 – 25 Grad
Dachdeckung:	Beschichtetes Trapezblech oder alle harten Dacheindeckungsarten

##### **4.3 Zone 3:**

Dachform:	Satteldach oder Pultdach
Dachneigung:	15 – 25 Grad
Dachdeckung:	Beschichtetes Trapezblech oder alle harten Dacheindeckungsarten

#### **5.0 Einfriedungen:**

Zaunarten:	Zulässig sind Industrie- oder Maschendrahtzäune mit Rohr oder Winkelstahl, Zaunhöhe max. 2,00 m über Straßenkante. Abstand zum Straßengrundstück mind. 1,00 m.
------------	--

#### **6.0 Garagen und Nebengebäude:**

- 6.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
- 6.2 Bei Garagen an einer öffentlichen Straßenfläche muß zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.

#### **7. Immissionsschutz:**

- 7.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird folgende Festsetzung aufgenommen.

„Im Gewerbegebiet Hinterberg (GE m. E.) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen

Schallleistungspegel ( $L_w$ ) von 60 dB (A)/m<sup>2</sup> tagsüber und von 50 dB (A)/m<sup>2</sup> nachts nicht überschreiten.

- 7.2 Bei Bauanträgen für Betriebswohnungen ist zudem nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen durch geeignete Objektschutzmaßnahmen erfüllt werden kann.
- 7.3 Die gewerbegebietstypische Nutzung des Plangebietes wird nur auf Tageszeit festgesetzt. (werktags tagsüber [6-22 Uhr]).
- 7.4 Nach Aussage des Antragstellers, Herrn Kusser, bewegt sich das Verkehrsaufkommen derzeit bei 20 – 25 Fahrzeuge (meist LKW's) pro Tag.

## **8. Bepflanzungsgebot – (Grünordnungsplan):**

- 8.1 Die Bepflanzung soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschl. Obstbäumen erfolgen. In Zone 1,2 und 3 ist ein großkroniger Baum (Hausbaum) zu pflanzen.
- 8.2 Für Gehölzpflanzungen über 2,00 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2,00 m entspr. Art. 47 AG BGB einzuhalten. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4,00 m.
- 8.3 Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen.  
  

Bäume: Rotbuche, Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Zitterpappel, Ulme, Esche, Hainbuche, Schwarzerle, Obstbäume.

Gehölze: Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrose, Obstgehölze.
- 8.4 Die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entsprechend des Babauungsplanes dicht auszuführen.  
Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Sträucher und Bäume gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
- 8.5 Baum- und Strauchpflanzungen müssen beidseitig von Erdkabeln (Stromversorgung) und Kanalleitungen einen Abstand von 2,50 m haben.
- 8.6 Zu den Bauantragsunterlagen sind dazu entspr. Freiflächengestaltungspläne zu erstellen.

**9.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt als komplette Ausfertigung als Anhang den Unterlagen bei.

Der Ausgleich soll außerhalb des Baugebietes (auf Fl. Nr. 5025 Teilfläche) erfolgen.

## **II. Textliche Hinweise:**

### **10.0 Bodenversiegelung / Schutz des Oberbodens:**

Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Grundstückszufahrten (Befahrbarer Wohnweg und Garagenstellplätze) sollen mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden. (Betonverbundstein, Granitpflaster, Rasengittersteine oder glw.)

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist.

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat – und Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

### **11.0 Straßenerschließung:**

Die Verkehrsanbindung des geplanten Baugebietes ist durch die vorbeiführende Kreisstraße gesichert.

Die best. Gemeinde- und Erschließungsstraße ist in einer mittleren Breite von ca. 5,00 m voll ausgebaut und asphaltiert.

### **12.0 Abwasserbeseitigung:**

Die Abwasserbeseitigung der baulichen Anlagen und der Oberflächen ist über die zentrale gemeindliche Kanalisation gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

### **13.0 Wasserversorgung:**

Der Planungsbereich ist bereits an das Leitungsnetz der Gde. Fürstenstein, mit Wasserbezug von der Wasserversorgung „Zweckverband Fernwasserversorgung Bayerischer Wald“ angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

### **14.0 Stromversorgung/Telekommunikation:**

Die Strom – und Energieversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG.

Der Stromanschluss befindet sich bereits auf dem ausgewiesenen Baugrundstück

#### 15.0 Belange der Bodendenkmalpflege:

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, zu melden.

#### 16.0 Wertstofffassung:

Die Wertstofffassung ist durch den Recyclinghof im Gebiet der Gemeinde Fürstenstein gegeben.

Für alle Müll- bzw. Wertstofftonnen der Hauseigentümer ist ausreichende Fläche am Grundstück vorzuhalten.

Im Bezug auf Erschließungsstraßen, Wendepätze etc. sind die einschlägigen Vorschriften zur Benutzung durch moderne Müllfahrzeuge (Bestimmung VGB 126 der BG § 16) zu beachten.

#### 17.0 Empfehlungen für energiebewusstes Bauen:

Bereits bei der Planung sollte der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie- und Wasserbedarf berücksichtigen. Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich durch spätere Betriebskosteneinsparung.  
Insbesondere ist zu achten auf:

- a). Energiesparende und bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage.
- b). Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung.
- c). Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (Garten, Toilettenspülung u. dergl.)

#### 18.0 Grünflächen: (Naturschutz- und Landschaftspflege)

Öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen

Umlaufende Randeingrünung gem. Plan, bzw. 8.0 Bepflanzungsgebot.

### III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen:

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung).

#### 1. Art der baulichen Nutzung:

##### 1.1 Gewerbliche Bauflächen



Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO, jedoch mit Einschränkung. Es sind nur sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO zulässig.

##### 1.2 Zone 1



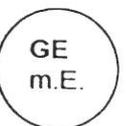
Zulässig sind nur Bürogebäude mit max. einer Betriebsleiterwohnung.

##### 1.3 Zone 2



Es sind nur Ausstellungs- und Lagergebäude, sowie Ausstellungs- und Lagerplätze zulässig.

##### 1.4 Zone 3



Zugelassen sind alle Nutzungen gemäß § 8 abs. 1 und 2, jedoch ohne Abs. 3.

## 2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 16 BauNVO)

### 2.1 Zone 1 zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

THW=Taufenseitige Wandhöhe, talseits nicht über 6,25 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberkante (Art. 6 Abs 3 Satz 2, BayBO).

GRZ = 0,6

GFZ = 1,2

soweit sich nicht aus anderen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

### 2.2 Zone 2 zulässig: THW=Taufenseitige Wandhöhe, talseits nicht über 5,50 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberkante (Art. 6 Abs 3 Satz 2, BayBO).

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ = 0,6

GFZ = 1,2

soweit sich nicht aus anderen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

### 2.3 Zone 3 zulässig: THW=Taufenseitige Wandhöhe, talseits nicht über 5,50 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberkante (Art. 6 Abs 3 Satz 2, BayBO).

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ = 0,6

GFZ = 1,2

soweit sich nicht aus anderen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1  Offene Bauweise

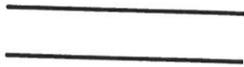
3.2  Baulinie

3.3  Baugrenze

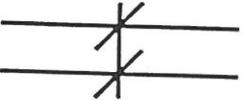
4. **Einrichtungen und Anlagen** zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen  
des öffentlichen und privaten Bereiches.

Keine Festsetzungen

5. **Flächen für den überörtlichen Verkehr:**  
und für die örtl. Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1  Überörtliche und örtl. Hauptverkehrsstraße

6. **Verkehrsflächen:**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1  Best. öffentliche Straßenverkehrsflächen, Maße wie  
vermessen

6.2  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger  
Verkehrsflächen.

6.3  Einfahrtsbereich

6.4  Privater Erschließungsweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen.

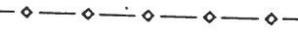
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Keine Festsetzungen

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung:

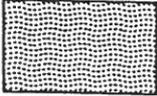
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1  Oberirdische Leitungen (Strom)

- 8.2  Unterirdische Leitungen (Abwasser, Wasser, Strom)  
(in privaten Grundstücken mit Leitungsrecht belastet)

9. Grünflächen:

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1  Private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Keine Festsetzungen

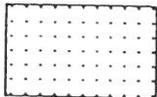
11. Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.

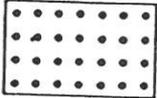
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Keine Festsetzungen

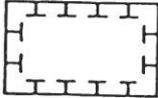
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald:

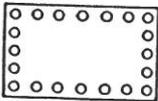
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- 12.1  Flächen für die Landwirtschaft

12.2  Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

13.2  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a). und Abs. 6 BauGB)

13.3  Zu pflanzende Bäume

13.4  Sträucher

14. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz:  
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

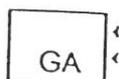
Keine Festsetzungen

15. Sonstige Planzeichen:

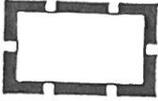
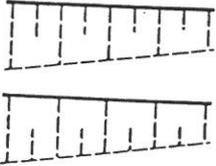
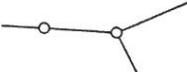
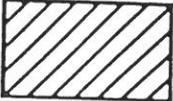
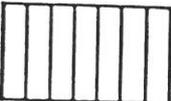
15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).



Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt sind



Garagen mit Einfahrt

- 15.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.3  Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen)
- 15.4  Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- 15.5  Grundstücksnummerierung (Parzellennummer)
- 15.6  Höhenlinien
- 15.7  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.  
(z.B § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 15.8  Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen
- 15.9  Flurstücksnummern
- 15.10  Bestehende Wohngebäude
- 15.11  Bestehende wirtschafts- und gewerbliche Gebäude
- 15.12  Mast für Hochspannungsleitungen