ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANL. FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts. (Planzeichenverordnung)
Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.2. WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.2.2. MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl)
a) Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
b) sichtbares Untergeschoß und Erdgeschoß (Hanghaus)

2.1.1. I+D — Bestehende Gebäude (mit entsprechender Geschoßzahl I+D), zulässig zum Ausbau für II als Höchstgrenze. (Die Abstandsflächen nach Art.6+7 der BayBO und die Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen nach § 17 BauNVO sind jedoch zu beachten).

2.2 0,4 — Höchstzulässige Grundflächenzahl
2.3 0,8 — Höchstzulässige Geschoßflächenzahl

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1 o — offene Bauweise
3.1.1. △ — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
4.1.1. Gehsteige und Gehwege
Straßenbegrenzungslinien (bestehend)
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
4.3.1. Straßenbegrenzungslinien (neuzuschaffen) (im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen, Grenzbereinigung und Ankauf von Grundstücksteilen notwendig, welche für die Straßenflächen notwendig sind).
4.4.2. Öffentliche Grünstreifen (neuzuschaffen)
4.5 Gehsteig, Grünstreifen, Fahrbahn — Maßangabe über Ausbaubreite der Verkehrswege

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

0.1.1 offene Bauweise

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1 bei Einzelhausgrundstücken 500m² (neue Baugrundstücke)

0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.3.1 Um ein harmonisches Landschaftsbild zu erhalten, darf das Gelände in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden.

0.4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Zur planlichen Festsetzung der Ziffern 2.1 und 2.1.1

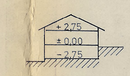
0.4.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

0.4.1.1 Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf die Gebäudetiefe:
a) Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang
b) Hangbauweise als halbgeschossig versetzte Bauweise mit Erdgeschoß, Untergeschoß und bergseits ausgebautem Dachgeschoß

0.4.1.2 Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände:
a) Erdgeschoß und Obergeschoß
b) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

0.4.2 Die genaue Geländeneigung ist von Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist.
Ab natürlicher Geländeoberkante bedeutet:
Dies ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.

FESTLEGUNG zu 0.4.1.1 a): Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang



Dachform: Satteldach
Dachneigung: 22° - 32°
Kniestock: zulässig bis 0,80 m bei außen mit Holzschalung verkleidetem Dachgeschoß, zulässig 2 Dachgaupen pro Seite mit einer max. Vorderfläche von max. 1,5 m pro Gaupe, wenn Dachneigung mind. 27° beträgt.
Dachgaupen: Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,5 m betragen. In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.

0.5. FIRSTRICHTUNG

0.5.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 13.8, 13.9, 13.10.

0.6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.6.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
Traufhöhe nicht über 2,75 m.

0.6.2 Kellergaragen sind unzulässig

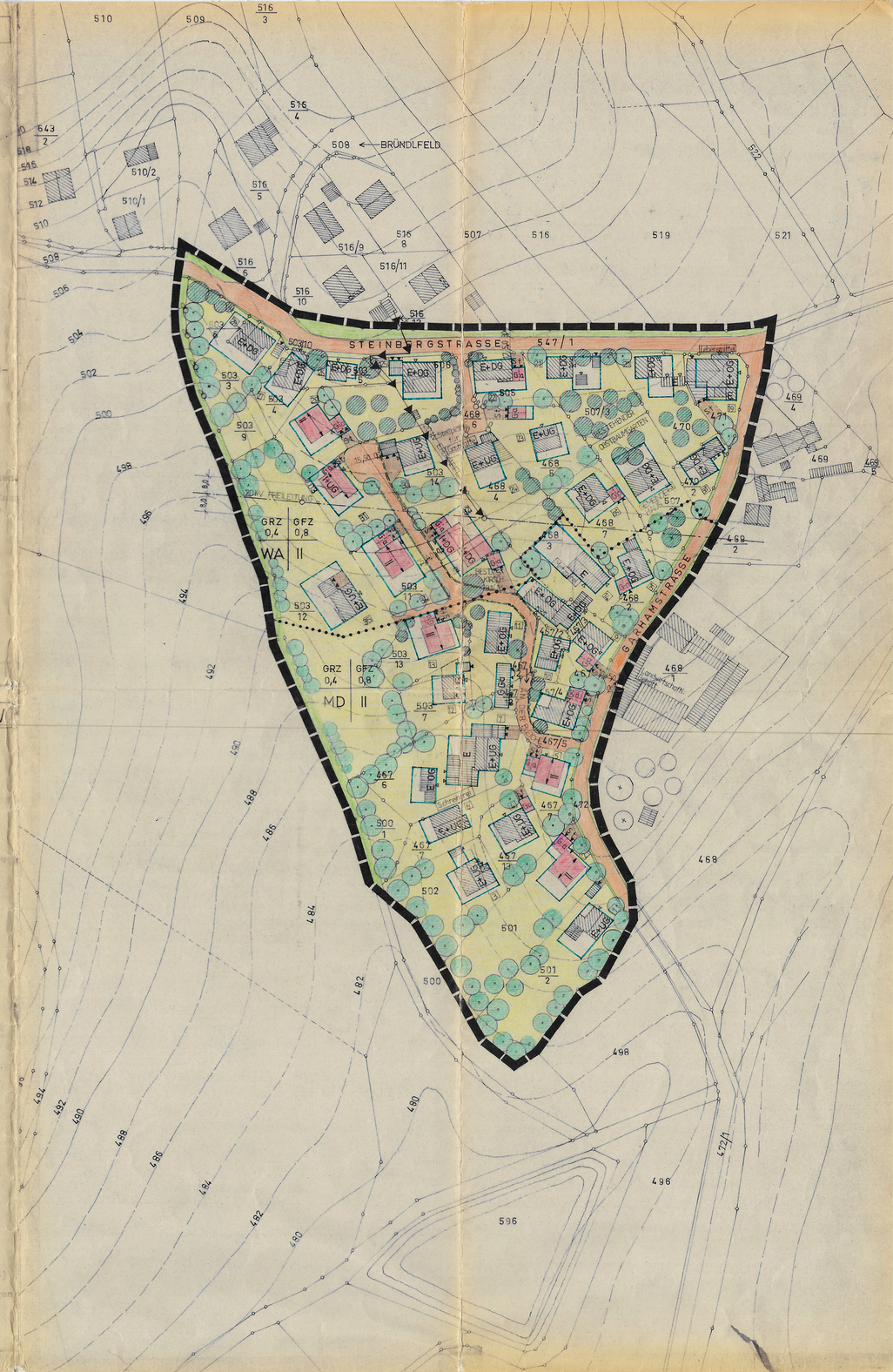
0.6.3 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m freigehalten werden.

0.6.4 Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden. Dachkehlen sind zu vermeiden.

0.7. EINFRIEDUNGEN

0.7.1 Zaunart: Straßenseitige Begrenzung mit Holzlatten- oder Hainichelzaun mit Heckenhinterpflanzung.
Zaunhöhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,00 m. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Eine Heckenhinterpflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.
Ausführung: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz bei Holzlattenoder Hainichelzaun. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten ist 10 cm niedriger als die Zaunoberkante auszuführen.

Maschendrahtzaun: Nur zulässig zwischen den nachbarlichen Grenzen, straßenseitig unzulässig.
Mit Profilen aus Kofür- oder Winkelstahl in kleinen Querschnitten. Tannengrün oder graphitfarben gestrichen. Mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Mit heimischen Hecken und Sträuchern zu hinterpflanzen.
Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig. max. 0,40 m breit und 0,40 m tief, nicht höher als Zaun. Aus verputztem Mauerwerk oder heimischem Naturstein. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.
Stützmauer: Auch Geländebedingt unzulässig.
Geländeunebenheiten sind durch Abzuböschen und zu bepflanzen. Die Zäune sind auf der Böschungskrone zu errichten.
Abböschungen sind nachbarlich aufeinander abzustimmen.
Sockel: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 0,15 m.
Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in einem gepflegten Zustand zu halten.



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANL. FESTSETZUNGEN

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BEHANDLUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

7.1 Umformerstation

8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

8.1 Hochspannungsleitung mit Schutzzone u. Mast
Einzuhaltender Mindestabstand von Gebäuden zur Leitung: Senkrecht = 5,80m o.Waagr. = 4,50m

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1 Öffentliche Grünflächen
9.2 Private Grünflächen

13. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

13.1 Gl — Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen
13.1.1 GSt — Gemeinschaftsstellplätze
13.1.2 Ga — Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
13.1.3 GGa — Gemeinschaftsgaragen
13.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
13.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
13.8 Geplantes Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung
13.9 Best. Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
13.10 Best. Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

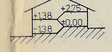
14. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

14.1 Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
14.2 Hochspannungserdkabel
14.3 Hauptabwasserleitung
14.4 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
14.5 Maßzahl
14.6 Garagenzufahrt
14.7 Hauseingang

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Wandhöhe: Bergseits ab fertigem Gel. max.3,85 m
Talseits ab fertigem Gel. max.5,60 m
Dachüberstand: Traufe mind. 0,90 m
Ortgang mind. 0,60 m
Sockelhöhe: max. zulässig ist ein umlaufender Sockel von 0,30m Höhe über Geländeoberfläche. Der Sockel soll farblich nicht abgesetzt werden, soweit es sich nicht um einen Sockel aus heimischem Naturstein handelt.

FESTLEGUNG zu 0.4.1.1 b): Hangbauweise als halbgeschossig versetzte Bauweise mit Erdgeschoß, Untergeschoß und bergseits ausgebautem Dachgeschoß



Dachform: Satteldach
Dachneigung: 22° - 32°
Kniestock: Bergseits zulässig max. 0,80 m bis OK Pfette
Talseits zulässig max. 1,20 m bis OK Pfette, bei außen mit Holzschalung verkleidetem Dachgeschoß
Dachgaupen: zulässig 2 Dachgaupen pro Seite mit einer max. Vorderfläche von 1,5 m pro Gaupe, wenn Dachneigung mind. 27° beträgt.
Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,5 m betragen. In die Dachflächen eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
Wandhöhe: Bergseits ab fertigem Gelände max.4,25 m
Talseits ab fertigem Gelände max.5,60 m
Dachüberstand: Traufe mind. 0,90 m
Sockelhöhe: max. zulässig ist ein umlaufender Sockel von 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche. Der Sockel soll farblich nicht abgesetzt werden, soweit es sich nicht um einen Sockel aus heimischem Naturstein handelt.

FESTLEGUNG zu 0.4.1.2 a): Erdgeschoß und Obergeschoß
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 22° - 32°
Kniestock: unzulässig
Dachgaupen: unzulässig
Wandhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,20 m
Dachüberstand: Traufe max. 1,00 m - mind. 0,50 m
Ortgang: max. 1,00 m - mind. 0,50 m
Bei ausladenden Balkonen ist die Überdeckung der Balkone jedoch zulässig.
Sockelhöhe: max. zulässig ist ein umlaufender Sockel von 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche. Der Sockel soll farblich nicht abgesetzt werden, soweit es sich nicht um einen Sockel aus heimischem Naturstein handelt.

FESTLEGUNG zu 0.4.1.2 b): Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 22° - 32°
Kniestock: Zulässig bis max. 0,80 m bis OK Pfette; Zulässig bis max. 1,20 m bis OK Pfette, bei außen mit Holzschalung verkleidetem Dachgeschoß
Dachgaupen: Zulässig 2 Dachgaupen pro Seite mit einer max. Vorderfläche von 1,50 m pro Gaupe, wenn Dachneigung mind. 27° beträgt.
Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,50 m betragen. In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
Wandhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,10 m.
Dachüberstand: Traufe mind. 0,90 m
Ortgang mind. 0,60 m
Sockelhöhe: max. zulässig ist ein umlaufender Sockel von 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche. Der Sockel soll farblich nicht abgesetzt werden, soweit es sich nicht um einen Sockel aus heimischem Naturstein handelt.

0.4.2 Dacheindeckung: Dachziegel (naturrot, braun o. anthrazitfarben), der Farbton für Verblechungen und Rinnen ist dem der Dachfläche anzugleichen.

0.4.3 Fassaden: Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, Bruchstein oder Holz. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.
Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.
Balkonbrüstungen sind in Holzkonstruktion auszuführen.
Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden und evtl. durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenster müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. Viele unterschiedliche Fensterformate sind zu vermeiden.

0.8. BEPFLANZUNG UND GRÜNORDNUNG

0.8.1 Private und öffentliche Grünflächen:
Die Bepflanzung der Gärten bzw. der Vorgärten und der öffentlichen Grünflächen muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschl. Obstbäumen erfolgen.
Unbebaute Grundstücke sind so zu pflegen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Zu diesem Zwecke ist es notwendig, die Flächen jeweils bei Bedarf, mindestens jedoch jährlich 2 x zu mähen.
Durch Baumaßnahmen hervorgerufene Veränderungen der Topographie sind im unmittelbaren Gebäudebereich abzufangen oder so zu planieren, daß die heutige Geländegestalt gewahrt bleibt. Terrassen sind unmittelbar als Teil der Gebäude zu errichten.

0.8.2 Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Wahl
a) Bäume: Obstbäume, Buche, Eiche, Ahorn, Linde, Pappel, Ulme, Birke, Lärche
Nadelbäume: Nadelbäume sind nur in untergeordnetem Maße zulässig. Zugelassen sind heimische Nadelgehölze wie Tanne, Kiefer, Fichte.
Gehölze: Holunder, Hasel, Feldahorn, Schneeball, Wildrosen Traubenkirsche, Kornelkirsche, Edelflieder

0.8.3 Folgende Mindestgrößen sind zu beachten:
Großbäume: Stammbüsche 3 - 4 x verpflanzt Ballenware, StU 20/25, Höhe 250 - 450
Kleinbäume: Stammbüsche, 3 - 4 x verpflanzt
(Wuchshöhe bis 15 m) STU 16/18, Höhe 300 - 350, Koniferen 250 - 300
Sträucher 2 x verpflanzt, mit Ballen 125 - 150
Geschnittene Hecken 2 - 7 Stück je m, 2 x verpflanzt, 125 - 150, Koniferen 100 - 125 mit Ballen.
Standort und Stückzahl der Bäume nach Plan (Als Empfehlung)

0.8.4 Folgende Pflanzen sollen zum Schutz der Kinder nicht gepflanzt werden (Vergiftungsgefahr und Verletzungsgefahr):
Heckenkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Eibe Lebensbaum
weitere Pflanzarten sind aus MABl. Nr. 21/1976 zu entnehmen!

0.8.5 Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes sollten folgende Gehölzarten nicht verwendet werden:
Blaufichte, Trauerweide, Trauerbirke, Hängebirke, Blutbuche, Weissdorn, Berberitze, Lebensbaum, Scheinzypresse

0.8.6 Die Bepflanzung der Privatgärten soll spätestens 1 Jahr nach Bezug der Gebäude fertiggestellt sein.

0.8.7 Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rosen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.8.8 Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu ernalten und vor Vernichtung zu schützen.(§ 19 BAuG)

0.8.9 Die unter 0.8.2 ausgewiesenen Einzelbäume und Strauchpflanzungen sind vom zuständigen Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.

0.8.10 Die Bepflanzung d. Privatgrundstücke ist quantitativ des Bebauungsplan anzupassen. (Insbesondere bei Ortsrandeingrünung)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANL. FESTSETZUNGEN

14.8 Nutzungsschablone
1	2
3	4

Feld 1 = Grundflächenzahl
Feld 2 = Geschoßflächenzahl
Feld 3 = Art der baulichen Nutzung
Feld 4 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

15. KARTENZEICHEN DES BAYERISCHEN FLURKARTEN

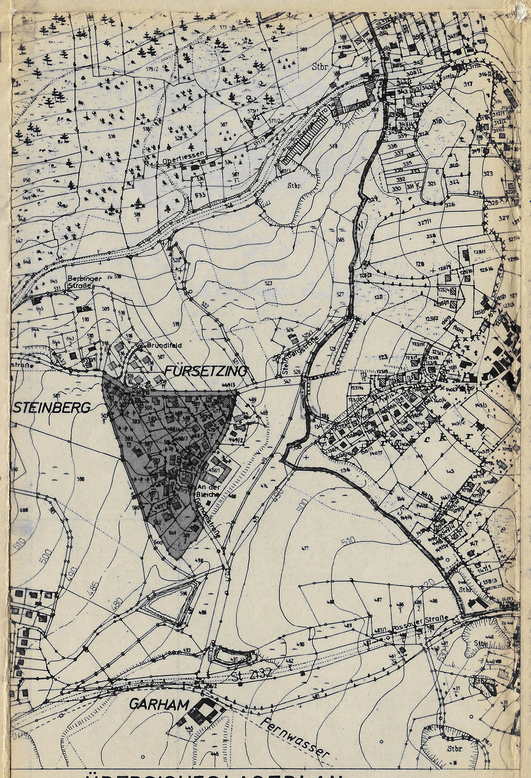
15.1 Bestehende Flurgrundstücksgrenzen
15.1.1 Grenzstein
15.2 Böschungen
15.3 10m 2m — Höhenlinien
15.4 503/14 — Flurgrundstücksnummern
15.5 Masten der Freileitungen

16. VERSCHIEDENES

16.1 GARHAMSTRASSE — Straßenbezeichnung
16.2 12 — Grundstücksnumerierung
16. LEBENSMITTEL — Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen

17. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

17.1 neu zu pflanzende Bäume und Sträucher
17.2 Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar)
17.3 zu pflanzender Einzelbaum
17.4 vorhandener und zu erhaltender Einzelbaum
17.5 vorhandener und zu erhaltender Busch und Baumbestand



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 7.6.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 2.7.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Hauzenberg, den 20.2.1985 (Greschniok) 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 10.7.1984 bis 25.7.1984 stattgefunden.

Hauzenberg, den 20.2.1985 (Greschniok) 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 4.3.1985 ist mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 4.3.1985 bis 12.3.1985 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 2.4.1985 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Hauzenberg, den 20.2.1985 (Greschniok) 1. Bürgermeister

4. ÄNDERUNG

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.2.1985 den Bebauungsplan gemäß § 9 BBauG und Artikel 91 der BayBO in der Fassung vom 4.3.1985 als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, den 20.2.1985 (Greschniok) 1. Bürgermeister

5. GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... Nr. ..... gemäß § 11 BBauG genehmigt.

....., den .....
Landratsamt

6. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in ..... zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie 155 a BBauG ist hingewiesen worden.

....., den .....
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
FÜRSETZING

STADT: HAUZENBERG
LANDKREIS: PASSAU
REG. BEZIRK: NIEDERBAYERN

SATZUNG

Die Stadt Hauzenberg erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9,10 des BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18..1976, geändert durch Gesetz vom ..1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.10.2 (GVBl.S. 905) Art. 91 der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom ..1982 (GVBl. S. ...) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 1..1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1

Der Bebauungsplan "Fürsetzing" in der Fassung vom 4.März 1985 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach Genehmigung durch das Landratsamt Passau und deren Bekanntmachung und Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

BESTANDSAUFNAHME:	AUG-SEPT 1984	A. F
PLANAUSARBEITUNG:	SEPT. 1984	A. F
GEANDERT: MÄRZ '85	GEANDERT:	
GEANDERT:	GEANDERT:	
PLANAUSGANG: HAUZENBERG DEN 16. Juli 1985		

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
BAUMANN + EBERL
MARIENSTRASSE 2
8395 HAUZENBERG
TEL 08586/4540

PLANUNTERLAGEN:
Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Passau und des Bayerischen Landesvermessungsamtes in München. Nach Angabe der Vermessungsämter zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.
HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.
BESTANDSAUFNAHME:
in den amtlichen Flurkarten nicht eingezeichnete, jedoch vorhandene Gebäude, ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen, etc., nach eigenen Aufmaßen. (Keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).
UNTERGRUND:
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenverhältnisse können weder aus den amtlichen Karten, noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

NORD

MASSTÄBE
BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSPLAN 1:5000