

Bebauungsplan M 1:1000 „GE-Niedernhart“ Gde. Tiefenbach

Aufsteller : Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstraße 2
94 113 Tiefenbach

Aufstellungsort: Niedernhart
Gde. Tiefenbach
Fl.-Nr. 2544; 2541/4; 2540/2 und
Teilfl. aus 2325/18 und 2547/4

Antragsteller : Matthias Sawatzky
Niedernhart 1
94113 Tiefenbach

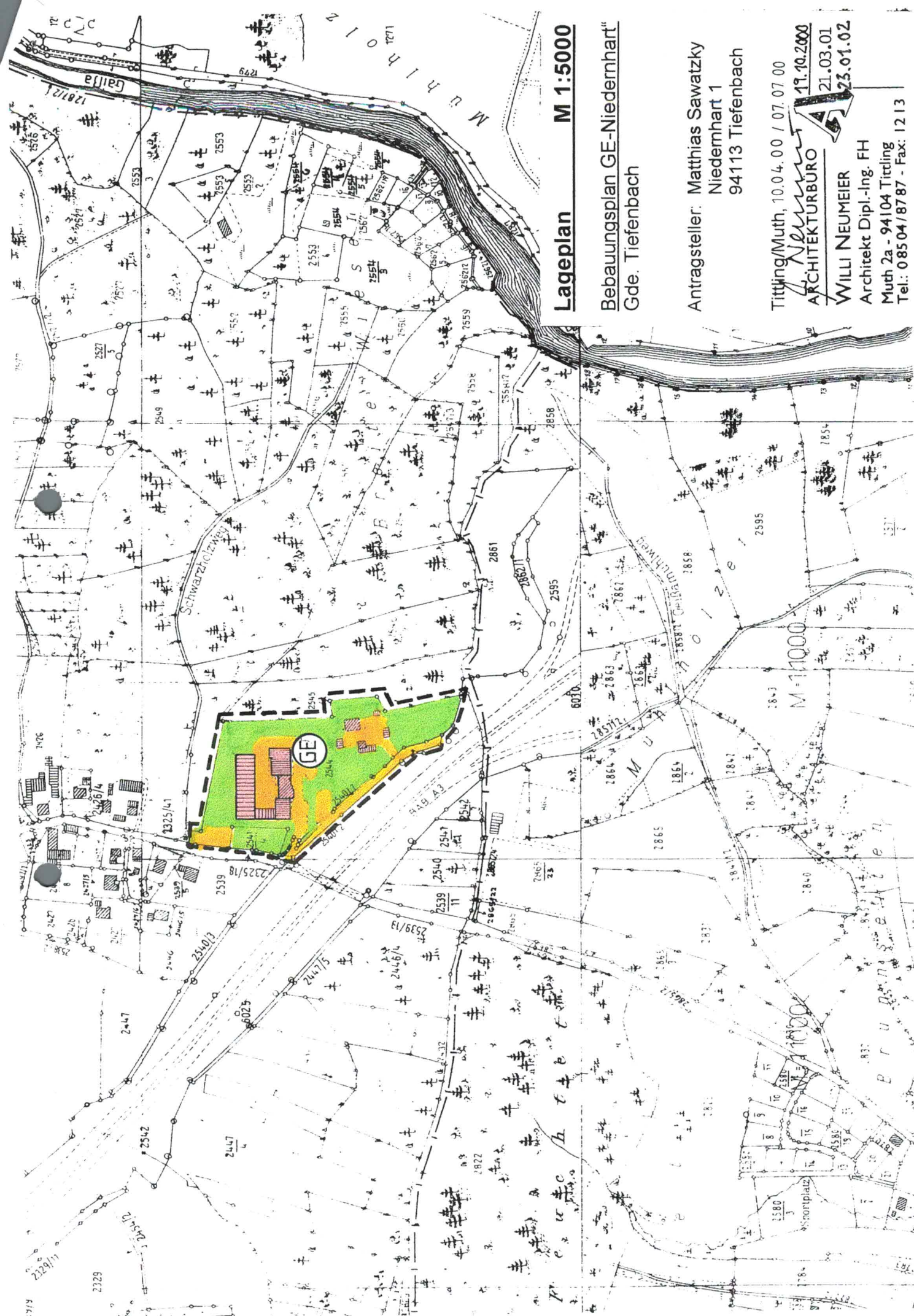
Planung : Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a - 94 104 Tittling
Tel. 08504/8787, Fax 1213
e-mail: info@w-neumeier.de

Ort/Datum : Tittling/Muth, 10.04.00


ARCHITEKTURBÜRO 
WILLI NEUMEIER
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a - 94104 Tittling
Tel.: 08504/8787 - Fax: 1213

Geändert : 07.07.2000
19.10.2000
21.03.2001 / 23.01.2002





Lageplan M 1:5000

Bebauungsplan GE-Niederhart
Gde. Tiefenbach

Antragsteller: **Matthias Sawatzky**
Niederhart 1
94113 Tiefenbach

Titting/Muth, 10.04.00 / 07.07.00
Willi Neumeier
ARCHITEKTURBURO
19.10.2000
21.03.01
A 23.01.02

WILLI NEUMEIER
 Architekt Dipl.-Ing. FH
 Muth 2a - 94104 Titting
 Tel.: 08504/8787 - Fax: 12 13

Verfahrensvermerke: (Bebauungsplan)

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **13. April 2000** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **19. Mai 2000** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 29. Mai 2000 bis 2. Juni 2000 stattgefunden. Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 8. Juni 2000 durchgeführt.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB):

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 7.7.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit **vom 3. August 2000 bis 4. September 2000** öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

4. Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB):

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 28. Dezember 2000 bis 29. Januar 2001** öffentlich ausgelegt, sowie gleichzeitig gemäß § 4 BauGB die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

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

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.3.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 14. August 2001 bis 15. September 2001** öffentlich ausgelegt, sowie gleichzeitig gemäß § 4 BauGB die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

6. Satzungsbeschluß:

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **8. November 2001** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den **17. März 2003**



Gemeinde Tiefenbach

Regner
(Schwarzmaier)

1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung/Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde am **17. März 2003** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Er liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus Tiefenbach, Pilgrimstraße 2, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht auf. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 und 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Tiefenbach, den **17. März 2003**



Gemeinde Tiefenbach

Regner
(Schwarzmaier)

1. Bürgermeister

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und nach Art. 98 BayBO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

(§ 8 Abs. 1-3 BauNVO)

1.2 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.

Alle vorhandenen Büro- und Lagergebäude werden wie dargestellt als bestehend so festgesetzt.

Die Baugrenzen, Zahl der Vollgeschoße und die Wandhöhen werden gem. Plan bzw. Bestand festgesetzt.

Falls Anbauten bzw. Erweiterungen oder Aufstockungen notwendig werden, kann mittels eines Deckblattes die dann tatsächliche Situation neu festgesetzt werden. Ebenso kann eine weitere Bebauung in angemessener Größe in der verbleibenden Grünfläche zwischen der best. oberen und unteren Bebauung mittels eines Deckblattes der tatsächlichen Situation entsprechend zusätzlich festgesetzt werden.

zulässig sind für neue Gebäude (Bürogebäude):

1.2.1	Grundflächenzahl :	GRZ = 0,8	
1.2.2	Geschoßflächenzahl:	GFZ = 2,4	
1.2.3	Zahl der Vollgeschoße:	Bürogebäude I. BA	max. 4 VG
		Bürogebäude II. BA	max. 3 VG
		berg- u. talseits	
1.2.4	Wandhöhen (WH)	Bürogebäude I. BA	max. 14,0 m
	(Außenkante Mauer/ Oberkante Dachhaut)	Bürogebäude II. BA	max. 10,5 m

(gem. § 17 Bau NVO)

2.0 Bauweise (siehe Festsetzung im Plan):

2.1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise, (wie bei offener Bauweise, jed. Gebäudelänge > 50 m, jed. max. 75 m)

3.0 Mindestgröße der Baugrundstücke:

Keine Festsetzungen

4.0 Allgemeine Gestaltung:

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

5.0 Firstrichtung:

Keine Festsetzungen

6.0 Einfriedung:

Art und Ausführung:

Industriezaun:

(mit Hinterpflanzung gem. Grünordnung)

H=max. 2,00 m

Bei Einmündungen sind die Sichtdreiecke zu beachten.

Geländeänderung:

sind nur im näheren Bereich der Hauptgebäude zulässig. Sonstige großflächige Aufschüttungen od. Abgrabungen insbesondere bis an die Nachbargrenze, sind nicht zulässig.

Stützmauern :

sind an der Grundstücksgrenze unzulässig. Zur evtl. Abstützung des nat. Geländes ist an den Grundstücksgrenzen eine Mauer bis max. 50 cm über Gelände zulässig, mit einem max. 2,00 m hohen Zaun und einer Heckenhinterpflanzung. Grundsätzlich sind Mauern jedoch nach Möglichkeit zu vermeiden.

7.0 Garagen und Nebengebäude

Die Gestaltung der Garagen soll sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen

8.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (Gebäude)

- 8.1 Je nach Geländeneigung sind die Gebäude höhenmäßig entsprechend einzubinden.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzulegen, und die Höhenlage der Straße und das Urgelände maßstäblich im Schnitt darzustellen.

(Im Eingabeplan ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen)

- 8.2 Zur textlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 1.2.1 bis 1.2.4 Neue Bürogebäude
- | | |
|------------------|---|
| Fassade | Putz, Wellprofil, Holzverkleidung, umlaufend Fensterputzbalkone in Metall |
| Dachform | Walm- oder Zeltdach |
| Dachneigung | 3° - 15° |
| Dachdeckung | Metall (Titanzink/Kupfer) od. Dachziegel grau, braun, rot |
| Kniestock | unzulässig |
| Dachgauben | unzulässig |
| Ortgang | unzulässig |
| Traufe | 0,25 bis 1,00 m |
| Zwerchgiebel | unzulässig |
| Seitenverhältnis | quadratisch od. annähernd quadratisch |
| Dachoberlicht | Satteldachoberlicht od. Dachlaterne |
| Sockelhöhe | 0,3 bis 1,3 m (wg. Anschluß an Bestand) |

Wandhöhe: Bürogebäude I. BA 4 VG max. 14,0 m berg- u. talseits
Bürogebäude II. BA 3 VG max. 10,5 m berg- u. talseits

9.0 Abstandsflächen

Die in die BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten, jedoch ist grundsätzlich auf allen Seiten H/2, mind. jed. 3 m zulässig. Eigene Abstandsflächen können sich überlagern jedoch Mindestabstand zwischen den Gebäuden 5,0 m (Brandschutzabstand) bzw. 2,5 m mit Brandwand.

10.0 Bepflanzungsgebot (Grünordnungsplan)

- 10.1 „Die Bepflanzung soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, erfolgen.“

- 10.2 „Für Gehölzpflanzungen über 2.0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2.0 m entspr. Art. 47 AGBGB einzuhalten.“
(Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4.0 m)

- 10.3 „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.

10.4 Die Randeingrünung ist dem Bebauungsplan entsprechend dicht auszuführen.

11.0 Besondere Festsetzungen:

- a) Im Hinblick auf die exponierte Lage (Fernsicht) sind die Traufhöhe überragende Werbeanlagen sowie Leuchtreklamen nicht zulässig.
- b) Abwehrender Brandschutz / Löscharbeiten
Baulicher Brandschutz ist zu beachten.
Bei der Eingabeplanung sind alle Vorschriften zu berücksichtigen.

12.0 Umweltschutz / Naturschutz:

Die Immissionen die aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichem Betrieb und dazugehörigen Flurflächen entstehen, sind zu dulden (Geruch, Staub, Lärm)

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen inmissionswirksamen flächenbezogenen Schalleitungspegel (LW“) von 60 dB (A) / m² tags und von 50 dB (A) / m² nachts nicht überschreiten. Die Ermittlungen und Berechnungen des flächenbezogenen Schalleitungspegels sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Mai 1987) vorzunehmen.

„Landschaftsschutzgebiet Gaißtal“ gem. BayNatSchG

Gem. Bescheid vom 28.11.00 Aktenzeichen 820-8623.17 der Reg. v. Ndbay. liegt zur Ausweisung eines Gewerbegebietes durch Bebauungsplan auf den Fl.-Nr. 2544 und 2541/4 Gmkg. Kirchberg Gde. Tiefenbach, Niedernhart eine Befreiung vor. Hierzu ist bei der Bauleitplanung besonders auf eine landschaftsgerechte Gestaltung des Geländes zu achten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt als komplette Ausfertigung als Anhang den Unterlagen bei und gilt als Bestandteil des Bebauungsplanes. Im südlichen Bereich wird eine private Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche für die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Gemäß der Karte 2 (Gestaltung der Ausgleichsfläche) ist ein Feuchtbiotop anzulegen, bestehend aus:

- einem kleinen Weiher (ca. 10m x 5 m) mit dauerhafter Wasserführung (bis 1,20 m tief)
 - einer Wechselwasser- bzw. Sumpfzone
 - einem Saum aus Stauden, der gehölzfrei gehalten wird.
- Die benötigte Fläche beträgt insgesamt ca. 1.000 qm.

II. Textliche Hinweise

13.0 Bodenversiegelung /Schutz des Oberbodens

Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.

Die Grundstückszufahrten und Parkplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden (Betonverbundstein od. Granitpflaster evtl. 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 u. Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- u. Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

14.0 Abwasserentsorgung

Niederschlagswasser soll bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen (Schächte, Gräben) dem Untergrund zugeführt werden. Jedes Gebäude soll eine entspr. große Regenwasserzisterne anlegen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser kann an die vorh. Regenwasserleitung mit Einlauf in den Wiesengraben angeschlossen werden. (anschließend Einleitung in Bach, gem. bestehender wasserrechtlicher Erlaubnis)

Bei der Eingabeplanung ist die Notwendigkeit eines Regenrückhaltebeckens als zusätzliche Maßnahme zu prüfen.

In der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist die Anlage eines Weihers geplant, der durch Oberflächenwassereinleitung auch als Regenrückhaltebecken mit einem Inhalt von mind. 50 m³ genutzt werden kann.

Das Schmutzwasser kann die vorh. Kleinkläranlage mit 60 EWG angeschlossen werden (gem. best. wasserrechtl. Genehmigung).

Sobald der öffentliche Kanalanschluß möglich ist, wird dort angeschlossen. (Planungen der Gde. Tiefenbach laufen, vorraussichtlich bis ca. 2002)

Falls Grund- u. Quellwasser auftritt, sind Erfassungen- u. Ableitungen zu erstellen und vorher wasserrechtlich durch das LA-Passau genehmigen zu lassen. Grund- u. Quellwasser darf nicht in die öffentl. Kanalisation eingeleitet werden.

15.0 Wasserversorgung:

Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

Die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung ist vor der Bebauung zu prüfen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der vorh. Versorgungsleitungen sind die Auflagen der WBW (Wasserversorgung Bayer. Wald) zu beachten.

Löschwasserbereitstellung in Absprache mit Kreisbrandrat abklären (bei Bebauung)

16.0 Stromversorgung /Telekommunikation:

Die elektrische Erschließung ist von der nächsten Trafostation möglich.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei den Erdarbeiten für die Zufahrtsstraße sind best. Erdverkabelungen zu beachten

Baum- und Strauchpflanzungen müssen beidseits von Erdkabeln einen Abstand von 2.50 m haben.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die zuständige Bezirksstelle zu verständigen.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ wird verwiesen. Die OBAG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten rechtzeitig zu verständigen.

Für die fernmeldetechnische Versorgung ist die Deutsche Telekom AG rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu unterrichten.

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. (Mehrkosten trägt der Bauherr).

Alle Kabeltrassen sind bei der Eingabeplanung darzustellen.

17.0 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.

18.0 Verkehrsplanung :

Beim Bau weiterer Stellplätze (neuer Parkplatz im Norden mit 30 Stellplätzen) entfällt die obere Zufahrt zu dem best. Parkplatz; dafür wird eine Zufahrt für den best. Parkplatz und dem neuen Parkplatz gem. Bebauungsplan erstellt (mit entspr. Sichtdreiecken), ansonsten ist die Verkehrsanbindung bestehend und wird nicht weiter ausgebaut. Im mittleren süd-westl. Bereich ist ein neuer Parkplatz mit 18 Stellplätzen vorgesehen.

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 zu erstellen. In allen neuen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Alle vorhandenen Straßen und Parkplätze werden als Bestand so festgesetzt.

Autobahn A-3 Regensburg – Passau:

Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG (40 m – Bereich)

Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Absatz 2 FStrG (100 m – Bereich)

Der Mindestabstand der neu geplanten Gebäude zum Fahrbahnrand der Autobahn beträgt ca. 55 m. Der Bauantrag (Eingabeplan) ist zur Prüfung an die Autobahndirektion Südbayern vorzulegen. Eine Werbeanlage wird nicht errichtet. Wasser- u. Abwasser werden nicht auf Autobahngrund geleitet.

Es entstehen keine Rauch- Dampf- od. Staubimmissionen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen. Mit Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs ist zu rechnen, es wurden keine Ersatzansprüche bzgl. Lärmschutz gegen den Autobahnbetreiber geltend gemacht.

Vorgesehen ist der Einbau von Schallschutzfenstern in Verbindung mit einer Lüftungsanlage.

19.0 Bürgersteig:

nicht festgesetzt. (jed. beidseits entlang der Gemeindestraße mit einer Breite von 1,5 m möglich)

20.0 Grünflächen: (Naturschutz- und Landschaftspflege)

Öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen.

Umlaufende Randeingrünung gem. Plan, ansonsten bleibt die best. starke Begrünung als Bestand festgesetzt.

Vor der Trafostation im oberen Bereich der best. Parkplätze wird als Übergang zum best. Gebiet eine private Grünfläche erstellt.

21.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

22.0 Waldabstand:

Im Osten befindet sich ein größeres Waldgebiet. Die Baumfallgrenze wird auf 30 m festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches sind keine Bebauungen möglich. (außer mit verstärkter Dachkonstruktion) und Haftungsverzichtserklärung zugunsten des Waldbesitzers

23.0 Wertstofffassung:

Die Wertstofffassung ist durch den Recyclinghof im Gebiet der Gemeinde gegeben. Für alle Müll- bzw. Wertstofftonnen ist ausreichend Fläche von den Grundstückseigentümern vorzuhalten.

24.0 Giftliste:

Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.75 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.76, zu beachten.

25.0 Empfehlungen für energiebewußtes Bauen: (Niedrigenergiebauweise)

Bereits bei der Planung sollte der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie- und Wasserbedarf berücksichtigen.
Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich durch spätere Betriebskosteneinsparung.

Möglichkeiten: (Niedrigenergiebauweise gem. EnEV)

- a) Energiesparende, bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage
- b) Energiesparlampen und Energiesparhaushaltsgeräte
- c) Wärmeschutzverordnung ausreizen und evtl. überschreiten (Baukörper nach Süden ausrichten). Neue Energieeinsparverordnung bereits erfüllen.
- d) Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, sowie für Stromnutzung (Photovoltaik), Einbau Leerrohre zumindest vorsehen.
- e) Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser speziell Gartenbewässerung und Toilettenspülung (Zisterne mit mind. 6 m³ Inhalt)
- f) Einbau einer Gebäude – Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

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:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)



Gewerbegebiet

(§ 8 Abs. 1 - 3 BauNVO)

2. 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 Geschößflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Best. Büro- und Lagergebäude gem. Plan festgesetzt
zulässig sind für neue Gebäude. (Bürogebäude)

2.1. GRZ = 0,8

2.2. GFZ = 2,4

2.3. VG max.: Bürogebäude I. BA 4 VG
Bürogebäude II. BA 3 VG

2.4. Wandhöhen Bürogebäude I. BA 4 VG max. 14,0 m berg- u. talseits
Bürogebäude II. BA 3 VG max. 10,5 m berg- u. talseits

(gem. § 17 Bau NVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

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

3.1 abweichende Bauweise

3.2 ———— Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für den Sport und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

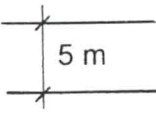
Keine Festsetzungen

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr

und für die örtl. Hauptverkehrszüge (§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1 P Ruhender Verkehr (Parken)

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

6.1  Straßenverkehrsfläche
Die Straßen sollen verkehrsberuhigend gestaltet werden (z.B. Materialwechsel, Fahrbahnwechsel mit Parkstreifen)



6.2  Sichtdreieck

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen. (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

Keine Festsetzungen


8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

 oberirdische Leitungen (Strom)
oder  unterirdische Leitungen
(Abwasser, Wasser, Strom)

9. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

 priv. Grünflächen
gem. Plan

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. (§5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4; §9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

Keine Festsetzungen

11. Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen od. für die Gewinnung von Bodenschätzen (§5 Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BauGB)

Keine Festsetzungen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald


(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)

Keine Festsetzungen

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4)

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

13.1  zu pflanzende Bäume und Sträucher

13.2  best. u. zu erhaltende Bäume und Sträucher

14. Regelungen für die Stadterhaltung u. 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

15.2 465 Höhenlinien

15.3 

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Baugrenzen.