



**B.) WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend Planeintrag als Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr mit Übungsfläche und Stellplatzanlage und als Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) festgesetzt.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Gemäß § 16 BauNVO wird das maximale Maß baulicher Nutzung gemäß Planeintrag, durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt. Zum Erreichen des Höchstmaßes von zwei Vollgeschossen, muss das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein. Daneben erfolgt die Festsetzung einer Traufhöhe als Höchstmaß. Diese wird gemessen am höchstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände.
  - Für die Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr erfolgt die Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung gem. Planeintrag durch die Festsetzung einer GRZ in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Diese wird gemessen am höchstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände. Eine Überschreitung der GRZ durch Grundflächen für Stellplätze und Übungsflächen kann bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen werden.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**
- Es gilt die offene Bauweise. Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
- 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit deren Einfahrten**
- Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Einfahrten sind in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der festgesetzten Flächen sind je Baugrundstück Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) nur bis zu einer zusammengerechneten Grundfläche von 12 qm zulässig.
- 4. Ver- und Entsorgungsleitungen**
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.
- 5. gründerorientierte Festsetzungen**
- Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
  - Die Verwendung von anorganischen Materialien z.B. Marmorflies, Granitplitt, gebrochenes Glas etc. zur Flächengestaltung ist mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und für Traufstreifen unzulässig.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 250m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Baum, vorzugsweise Obstbaum (Hochstamm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen.
  - Auf den Baugrundstücken wird auf den dafür festgesetzten Flächen, auf mindestens zwei Dritteln der Grenzlänge eine geschlossene Ortsrandeignung aus heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Totholzstrukturen, Steinhaufen, Hecken und Laubbäumen vorzugsweise Obstbäumen (Hochstämme), Bäume, die aufgrund von Punkt 5.3 zu pflanzen sind, dürfen in die Ortsrandpflanzung integriert werden.
  - Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sind bei einer Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtsteilen, Up-Lights) sind nicht zulässig.
  - Grundstückeinfriedrungen sind sockellos zu errichten.
- 6. Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur- und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, wird eine Extensivierung von Intensivgrünland (G11) mit einer Teilfläche von 607 m² auf Flur-Nr. 65 und 66/1 Gemarkung Schwarzenbruck mit Entwicklungsziel artenreiches Extensivgrünland (G214) festgesetzt und diesem Eingriff zugeordnet. Die Gemeinde Schwarzenbruck ist Eigentümerin der Fläche.



**Pflegemaßnahmen:**  
In den ersten 3 Jahren dreischürige Mahd und Mähgutentfernung zur Aushagerung der Intensivwiese, danach maximal zweischürige Mahd, 1. Mahdtermin nicht vor Juli, 2. Mahd im Oktober, keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen, Flächen von Verbuchung freihalten.  
Ergänzend kann zur Unterstützung der Erreichung des Entwicklungsziels, in Streifen von ca. 3-5m Breite auf ca. 25-30% der Fläche eine Mähgutabtragung von einer geeigneten Spenderfläche oder ergänzender Ansaat einer autochtonen Saatgutmischung erfolgen.

**C.) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

- 1. Dachgestaltung**
- Die Dächer von Wohngebäuden sind nur als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 45 und 48° zulässig.  
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden Satteldächer oder begrünte Flach- oder Puttdächer festgelegt. Diese sind mindestens extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen.
  - Dächer von Garagen, Carports oder Nebengebäuden sind als begrünte Flachdächer oder flachgeneigte Puttdächer (Dachneigung bis 10°) zulässig. Diese sind mindestens extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen.
  - Dachaufbauten sind bei Hauptgebäuden ausschließlich in Form von Schieppgauben zulässig. Die addierte Gesamtbreite der Gauben darf maximal die Hälfte der Traufbreite einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortsgang muss mind. 1,50m und vom First bzw. sowie untereinander mind. 1,00m betragen.
  - Anlagen oder Module zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaikmodule) müssen zur den Dachkanten ein Abstand von mind. 1,0m einhalten. Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.
  - Dacheinschnitte (Negativgauben) sind generell unzulässig.
  - Dachüberstände sind bis am Ortsgang bis 30cm, an der Traufe bis 50cm zulässig.
  - Die Dacheindeckung der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet darf nur mit Ziegeln oder Dachsteinen in rot bis braunen Farben erfolgen. Glasierete (engobierte) Dachziegel sind unzulässig.
  - Unter Einhaltung der maximal zulässigen Traufhöhe sind Kniestockausbildungen bis max. 0,75m zulässig.

**2. Stellplatznachweis und Gestaltung**

Die erforderliche Zahl und Gestaltung der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwarzenbruck in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung. Die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit breiter Rasengrube) zu gestalten.  
Für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr wird die erforderliche Stellplatzanzahl auf 16 Stellplätze festgelegt.

**3. Begrünung der Grundstücke**

Es gelten die Regelungen des Art. 7 BayBO. Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Verwendung von anorganischen Materialien z.B. Marmorflies, Granitplitt, gebrochenes Glas etc. zur Flächengestaltung ist mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und für Traufstreifen aus gestalterischen und ökologischen Gründen unzulässig.

**C.) HINWEISE**

**Bodendenkmalpflege:**  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Soweit bei Arbeiten frügeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen.

**Hinweise zur Wasserwirtschaft und zum Wasserrecht:**  
Es wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn durch geeignete Untersuchungen abgeklärt werden sollte, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasseranhebungen können nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.  
Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.  
Es wird empfohlen vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingangstüren, Tiefgarageneinfahrten, u. dgl.) immer etwas erhöht über dem Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

**Hinweise zum Bodenschutz:**  
Zum Schutz des Oberbodens ist nach der VOB, DIN 18300 Punkt 3.4 **Oberbodenarbeiten** zu verfahren. Besonders zu beachten ist der Punkt 3.4.4.3.  
Wird Oberboden nicht sofort weiterverwendet, ist er getrennt von anderen Bodenarten und abseits und möglichst zusammenhängend zu lagern. Dabei darf er nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.  
Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN EN 19371.  
Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist das Landratsamt, Sachbereich Bodenschutz zu informieren.

**Hinweise zum Baugrund und der Versickerungsfähigkeit:**  
Zur Beurteilung der Baugrundsituation im Geltungsbereich liegt ein Gutachten / Geotechnischer Bericht der Gründer Geotechnik, Frybaum Aktenzeichen 55221 vom 01.02.2021 vor.  
Gemäß den vorliegenden Analyseergebnissen können die oberflächennahen Sandemir mit Einstufung Z 0 im Zuge der Baumaßnahme uneingeschränkt wieder als Baugrund eingesetzt werden können. Für den tonigen organoleptisch auffälligen und möglicherweise schadstoffbelasteten Boden angetroffen werden.  
Auch der natürlich gewachsene Ton kann im Zuge der Baumaßnahme in technischer Funktion wieder verbaut werden, da aufgrund der geogenen Hintergrundbelastung seine Verschlechterung des IST-Zustands zu erwarten ist und der Ton als Z 1.1-Material ohnehin wieder eingebaut werden darf.

**Abfallrechtliche Deklaration des Bodens**  
Im Falle einer Verwertung bzw. Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial kann die vorliegende, orientierende Untersuchung nicht zur abfallrechtlichen Deklaration herangezogen werden.  
Es wird empfohlen, den anfallenden Bodenaushub - getrennt nach sandigem und tonigem Boden - auf einer geeigneten Zwischenlagerfläche aufzuhalten und mittels einer repräsentativen Haufwerksbeobachtung gemäß LAGA PN 98 abfallrechtlich einzustufen.  
Nach den vorliegenden Befunden kann davon ausgegangen werden, dass die sandigen Böden (sandiger Oberboden / sandige Auffüllungen) als Z 0-Material eingestuft werden können. Für den tonigen Bodenaushub ist eine Einstufung als Z 1.1-Material zu erwarten.

**Versickerung von Oberflächenniederschlagswasser**  
Bei der Versickerung des Niederschlagswassers muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass der Untergrund versickerungsfähig ist und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt. Es dürfen keine Verunreinigungen im Boden vorhanden sein. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart betrachtet werden.  
Der Boden war nach dem Baugrundgutachten gemäß DIN 18130 als „schwach durchlässig“ einzustufen. Die gemäß dem Merkblatt ATV-A 138 für die Errichtung von Sickeranlagen empfohlene Mindest-Wasserdurchlässigkeit von k = 10-6 m/s liegt nicht vor.  
Aufgrund der großflächig vorhandenen tonigen und somit gering wasserdurchlässigen Bodenverhältnisse sind die Rahmenbedingungen für die konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich als ungünstig einzustufen. Großflächig betrachtet legen die Voraussetzungen für die Errichtung von Versickerungsanlagen nicht vor.

**Zwischenspeicherung und Nutzung von Niederschlagswasser:**  
Zur Schonung von Trinkwasser und dem nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Wasser wird empfohlen das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zwischenspeichern und zu sammeln und z.B. für die Grundstücksbewässerung zu nutzen. Bezüglich der Dimensionierung der Zisternen wird empfohlen pro 150 m² Dachfläche mindestens 3 m³ Zisternenvolumen zu errichten.

**Hinweise zum Immissionsschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-BHKW) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:  
- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A). Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.  
Um die Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte zu erleichtern, können folgende ergänzende Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen gegeben werden:  
- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Stromgeschwindigkeiten).  
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder zur bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.  
- Eine Errichtung geräuschemittender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.  
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine korperschalldämmte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.  
- Soweit erforderlich sollen bei Bleichen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkopplern der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).  
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leit-faden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen Ein Leit-faden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).  
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalummantelungen, geeignete Gerätewahl).  
Die o.a. baulichen Gestaltungshinweise beruhen u.a. auf den Erkenntnissen aus dem Leit-faden der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Leit-faden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlaggeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheiz-Kraftwerke) und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leit-faden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen Ein Leit-faden (Auszug Teil III)“.

**Hinweise zum Natur- und Artenschutz:**  
In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten und demnach anfallende Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar auszuführen.

**Pflanzempfehlungen für Gartenflächen:**  
Wird empfohlen auf Gartenflächen - oder auch auf Teilen davon - Blühflächen, Staudenbeete, Wildblumenbeete mit heimischen Pflanzen oder freiwachsenden Gehölzen zur Förderung von Lebensräumen für Bienen, Schmetterlinge und Vögel anzulegen. Für die Artenauswahl der Bäume und Sträucher wird auf die nebenstehende Vorschlagsliste hingewiesen. Für die Saatenmischungen für die Anlage von Blühflächen können über den Handel oder bei Naturschutzverbänden (z.B. BUND oder NABU) bezogen werden.

**Hinweise zur angrenzenden landwirtschaftlichen Flächenbenutzung:**  
Durch die ordnungsgemäße Flächenbewirtschaftung, z. B. Ausbringung von Wirtschaftsdüngen, usw. ist mit entsprechenden Wahrnehmungen (Geruch, Lärm, Staub usw.) zu rechnen. Bei der Randeingrünung sind die Grenzabstände so zu wählen, dass eine Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen konfliktlos möglich ist.

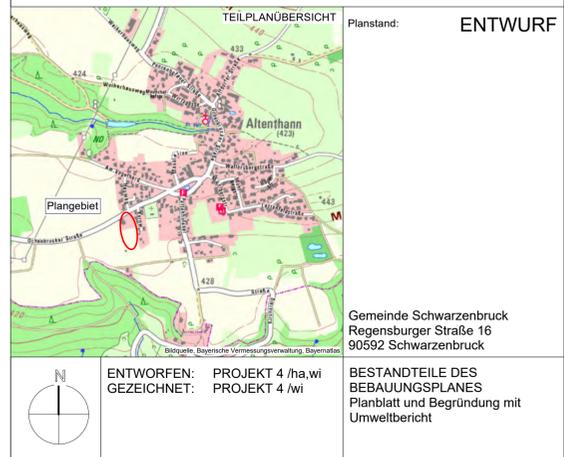
**D.) VERFAHRENSVERMERKE:**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.20xx ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2022 hat in der Zeit vom 28.06.2022 bis 27.09.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2022 hat in der Zeit vom 28.06.2022 bis 27.09.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Schwarzenbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.20xx den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung beschlossen. Schwarzenbruck den \_\_\_\_\_ (Siegel)
- Ausgefertigt  
Schwarzenbruck den \_\_\_\_\_ (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am xx.xx.20xx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Schwarzenbruck den \_\_\_\_\_ (Siegel)

**Gemeinde Schwarzenbruck**  
**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**  
**Nr. 74 "Feuerweg-Altenthann"**



Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummern 153, 153/2, 153/3, 156, 156/1 sowie Teilflächen der Flurnummer 153/1, Gemarkung Altenthann



<p>Änderungsvermerke: Ausfertigung:</p>	<p>ENTWORFEN: PROJEKT 4 /ha/wi GEZEICHNET: PROJEKT 4 /wi</p>	<p>Bestandteile des Bebauungsplanes Planblatt und Begründung mit Umweltbericht</p>
<p>MASSSTAB 1 : 1.000 FASSUNG 25.06.2024 BEARBEITER wi PROJEKT-Nr. 22773</p>	<p>Projekt 4   Allersberger Str. 185/11a 90461 Nürnberg Tel. (0911) 47440-81 Fax (0911) 47440-82</p>	<p>Gemeinde Schwarzenbruck Regensburger Straße 16 90592 Schwarzenbruck</p>

**A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**F** Flächen für den Gemeinbedarf - Fläche für die Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als **Höchstmaß** in römischer Ziffer hier z.B. zwei Vollgeschosse

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,3

**TH<sub>max</sub> 3,80m** max. zulässige Traufhöhe, hier z.B. 3,80m

**GH<sub>max</sub> 6,50m** max. zulässige Gebäudehöhe, hier z.B. 6,50m

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**o** offene Bauweise

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**Baugrenze**

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenverkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

**FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Flächen für Ortsrandeignung (vgl. Textfestsetzung Nr. B 5.4)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten

— Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Änderungsbereiche des Bebauungsplans

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

**E+D** Bautyp Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss

**SD 45-48°** Satteldach, Dachneigung zwischen 45 und 48 Grad

**HINWEISE**

vorgeschlagener Gebäudestandort

+ 431.509 geplante Höhe gem. Straßenplanung

bestehender Baumstandort

vorgeschlagener Baumstandort

**Füllschemata der Nutzungsschablone**

Baugestalt	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Bauweise
Bautyp	Dachform und Dachneigung
Traufhöhe	

Projekt-Info - Naturplanung - Maßstab: 1:500 / 1:1000 / 1:2000 / 1:3000 / 1:4000 / 1:5000 / 1:6000 / 1:8000 / 1:10000 / 1:15000 / 1:20000 / 1:30000 / 1:40000 / 1:50000 / 1:60000 / 1:80000 / 1:100000 / 1:150000 / 1:200000 / 1:300000 / 1:400000 / 1:500000 / 1:600000 / 1:800000 / 1:1000000 / 1:1500000 / 1:2000000 / 1:3000000 / 1:4000000 / 1:5000000 / 1:6000000 / 1:8000000 / 1:10000000 / 1:15000000 / 1:20000000 / 1:30000000 / 1:40000000 / 1:50000000 / 1:60000000 / 1:80000000 / 1:100000000 / 1:150000000 / 1:200000000 / 1:300000000 / 1:400000000 / 1:500000000 / 1:600000000 / 1:800000000 / 1:1000000000 / 1:1500000000 / 1:2000000000 / 1:3000000000 / 1:4000000000 / 1:5000000000 / 1:6000000000 / 1:8000000000 / 1:10000000000 / 1:15000000000 / 1:20000000000 / 1:30000000000 / 1:40000000000 / 1:50000000000 / 1:60000000000 / 1:80000000000 / 1:100000000000 / 1:150000000000 / 1:200000000000 / 1:300000000000 / 1:400000000000 / 1:500000000000 / 1:600000000000 / 1:800000000000 / 1:1000000000000 / 1:1500000000000 / 1:2000000000000 / 1:3000000000000 / 1:4000000000000 / 1:5000000000000 / 1:6000000000000 / 1:8000000000000 / 1:10000000000000 / 1:15000000000000 / 1:20000000000000 / 1:30000000000000 / 1:40000000000000 / 1:50000000000000 / 1:60000000000000 / 1:80000000000000 / 1:100000000000000 / 1:150000000000000 / 1:200000000000000 / 1:300000000000000 / 1:400000000000000 / 1:500000000000000 / 1:600000000000000 / 1:800000000000000 / 1:1000000000000000 / 1:1500000000000000 / 1:2000000000000000 / 1:3000000000000000 / 1:4000000000000000 / 1:5000000000000000 / 1:6000000000000000 / 1:8000000000000000 / 1:10000000000000000 / 1:15000000000000000 / 1:20000000000000000 / 1:30000000000000000 / 1:40000000000000000 / 1:50000000000000000 / 1:60000000000000000 / 1:80000000000000000 / 1:100000000000000000 / 1:150000000000000000 / 1:200000000000000000 / 1:300000000000000000 / 1:400000000000000000 / 1:500000000000000000 / 1:600000000000000000 / 1:800000000000000000 / 1:1000000000000000000 / 1:1500000000000000000 / 1:2000000000000000000 / 1:3000000000000000000 / 1:4000000000000000000 / 1:5000000000000000000 / 1:6000000000000000000 / 1:8000000000000000000 / 1:10000000000000000000 / 1:15000000000000000000 / 1:20000000000000000000 / 1:30000000000000000000 / 1:40000000000000000000 / 1:50000000000000000000 / 1:60000000000000000000 / 1:80000000000000000000 / 1:100000000000000000000 / 1:150000000000000000000 / 1:200000000000000000000 / 1:300000000000000000000 / 1:400000000000000000000 / 1:500000000000000000000 / 1:600000000000000000000 / 1:800000000000000000000 / 1:1000000000000000000000 / 1:1500000000000000000000 / 1:2000000000000000000000 / 1:3000000000000000000000 / 1:4000000000000000000000 / 1:5000000000000000000000 / 1:6000000000000000000000 / 1:8000000000000000000000 / 1:10000000000000000000000 / 1:15000000000000000000000 / 1:20000000000000000000000 / 1:30000000000000000000000 / 1:40000000000000000000000 / 1:50000000000000000000000 / 1:60000000000000000000000 / 1:80000000000000000000000 / 1:100000000000000000000000 / 1:150000000000000000000000 / 1:200000000000000000000000 / 1:300000000000000000000000 / 1:400000000000000000000000 / 1:500000000000000000000000 / 1:600000000000000000000000 / 1:800000000000000000000000 / 1:1000000000000000000000000 / 1:1500000000000000000000000 / 1:2000000000000000000000000 / 1:3000000000000000000000000 / 1:4000000000000000000000000 / 1:5000000000000000000000000 / 1:6000000000000000000000000 / 1:8000000000000000000000000 / 1:10000000000000000000000000 / 1:15000000000000000000000000 / 1:20000000000000000000000000 / 1:30000000000000000000000000 / 1:40000000000000000000000000 / 1:50000000000000000000000000 / 1:60000000000000000000000000 / 1:80000000000000000000000000 / 1:100000000000000000000000000 / 1:150000000000000000000000000 / 1:200000000000000000000000000 / 1:300000000000000000000000000 / 1:400000000000000000000000000 / 1:500000000000000000000000000 / 1:600000000000000000000000000 / 1:800000000000000000000000000 / 1:1000000000000000000000000000 / 1:1500000000000000000000000000 / 1:2000000000000000000000000000 / 1:3000000000000000000000000000 / 1:4000000000000000000000000000 / 1:5000000000000000000000000000 / 1:6000000000000000000000000000 / 1:8000000000000000000000000000 / 1:10000000000000000000000000000 / 1:15000000000000000000000000000 / 1:20000000000000000000000000000 / 1:30000000000000000000000000000 / 1:40000000000000000000000000000 / 1:50000000000000000000000000000 / 1:60000000000000000000000000000 / 1:80000000000000000000000000000 / 1:100000000000000000000000000000 / 1:150000000000000000000000000000 / 1:200000000000000000000000000000 / 1:300000000000000000000000000000 / 1:400000000000000000000000000000 / 1:500000000000