

BEGRÜNDUNG

- 1

ALLGEMEINES
Die Stadt Abensberg hat in der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusssitzung vom 15.10.2025 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Aumühle V“ durch die Aufstellung des Deckblatts Nr. 1 zu ändern.
- 2

VERANLASSUNG
Die Stadt Abensberg hat einen erhöhten Bedarf an Wohnungen. Hierzu soll auf den Fl.-Nr. 2748/29, 2748/30, 2748/32 TF, 2748/33, 2748/34, 2748/35, 2748/37, 2763/3, 2763/62, 2763/63, 2763/64 und 2763/65 Gemarkung Abensberg der Bauraum neu zugedient werden.
Auf den bisher zugeordneten Grundstücken entsteht statt einer Reihenhausbauung eine Einzelhausbebauung. Dabei werden je Einzelhaus je 1 Wohneinheit umgesetzt. Das Mehrfamilienhaus in Parzelle 4 verbleibt, jedoch, die Anzahl der Wohneinheiten wird hier nun auf 6 Wohneinheiten erhöht statt bisherigen 5 Wohneinheiten. Somit bleiben die insgesamt 11 Wohneinheiten auch im Änderungsbereich bestehen. Die Straßenverkehrsfläche verbleibt unverändert. Die Zulassung Bauweise verbleibt ebenfalls unverändert. Die erforderliche Verlegung von Grundstücksausanschlüssen hat ausschließlich über Privatgrund zu erfolgen.
Um die Neuordnung umsetzen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 1 erforderlich.
- 3

DURCHFÜHRTE ÄNDERUNGEN
Um die Umpflanzung der Parzellen in eine Einzelhausbebauung zu ermöglichen, sind folgende Änderungen erforderlich:
Die Änderungen umfassen die Plandarstellung, die Festsetzungen durch Planzeichen des Änderungsbereiches, im Besonderen Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Verkehrsfächern, Planungen, Nutzungsregelungen und Sonstige Planzeichen und die Hinweise durch Planzeichen.
Dadurch hinaus umfassen die Änderungen die Festsetzungen durch Text, konkret die Ziffern & Anzahl der Wohnungen.
- 4

HINWEISE ZUR PLANUNG
Das städtebauliche Konzept des vorliegenden Bebauungsplangebiets wird dahingehend geändert, dass im betroffenen Änderungsbereich eine Umstrukturierung des Baurechts ermöglicht werden soll. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen weiterhin gewährleistet. Ebenso bleiben alle weiteren Planungsaussagen in der Begründung sowie im Umweltbericht unberührt.
Die verkehrliche Erschließung aller Parzellen ist durch die vorhandene Aumühlstraße gesichert. Eventuell erforderliche Verlegungen von Grundstücksausanschlüssen hat aus diesem Grund ausschließlich über Privatgrund zu erfolgen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt weiterhin im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann dabei an die bestehende Ortskanalisation der bereits vorhandenen Baulichen im Süden an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über den natürlichen Geländeverlauf zum bestehenden Regenrückhaltebecken auf Grundstück Fl.Nr. 2759 mit anschließender Drosselableitung zur Abens.
- 5

VERFAHRENSHINWEISE
Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan durch Deckblatt Nr. 1 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt, da weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 248 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan durch Deckblatt Nr. 1 werden weder die Grundzüge der Planung berührt noch wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet oder vorbereitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Allgemein kann im Verfahren nach § 13a BauGB von der allgemeinen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- 6

WASSERVERSORGUNG
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann über einen Anschluss an die Stadtwerte Abensberg sichergestellt werden. Die Versorgung der Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen der angrenzenden Bebauung.
Die Kosten für sämtliche Änderungs-, Sicherungs- oder Umlegungsmaßnahmen der bestehenden Wasserversorgungsanlagen im Zuge der dargestellten Maßnahmen sind vom Verursacher der Sicherungs- und Umlegungsarbeiten zu tragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist vorab vorzulegen.
Erschließungsmaßnahmen seitens der Stadt Abensberg sind mit den Stadtwerten Abensberg rechtzeitig abzustimmen. Für alle Parzellen gelten die einschlägigen Satzungen der Stadtwerte Abensberg.
Es sind folgende Hinweise und Normen zu beachten: DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen", DIN 19630 "Richtlinien für den Bau von Wasserrohrleitungen", DVGW-Hinweise - GW 125 "Baupflichten im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen", DVGW-Hinweise GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten".
- 7

GRÜNORDERNISCHES KONZEPT
Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des Bauortes zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Dann werden die kritischen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.
Durch die Umstrukturierung der Baufläche ergeben sich weiterhin ausreichend Hausgartenbereiche, welche durch Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert und eingegrünt werden. Das Konzept der Grünordnung sieht die bestmögliche Durch- und Eingrünung des Geltungsbereiches vor, sodass die geplante Umstrukturierung der Bebauung visuell in das Orts- und Landschaftsbild integriert und dadurch auch ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet wird.
Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünorderischen Konzeptes:
— Eingrünung der Hausgartenbereiche durch Baum-/ Strauchpflanzung sowie mittels Einzelgehölzen aus heimischen und standortgerechten Arten.
— Eingrünung der Grundstücksgrenzen mittels Pflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten.
— Ausbildung der befestigten Flächen in überwiegend versickerungsfähigem Material.
In der Summe ist der Eingriff daher vertretbar.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A)

BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- 1

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
— Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
— Anlagen für Verwaltungen,
— Gartenbaubetriebe,
— Tankstellen.
- 2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
Zulässige Grund- / Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GNZ § 17 I.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 I.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,35	max. 0,6

Hinweis:

Die zulässige Grundfläche kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten und Zugängen, um 50 v.H. überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.
- 2.1

Zahl der Vollgeschosse
Ziel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
bei PD/ FD auch Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;
bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikmodule ausschließlich als eigenständige Dachhaut, bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikmodule mit mindestens 2,00 m Abstand zur Außenwand zulässig;
Ortsgang max. 0,60 m und Traufe max. 1,20 m zulässig;
Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m; unzulässig;
Bei den Parzellen 5, 6 ist eine Dachterrassennutzung bei Flachdachausführung, um max. 14 der Dachfläche zulässig
Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Treppenhäusern mit einer Wandhöhe von max. 2,50 m zulässig. Absturzsicherungen als Geländer sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- 2.2

Zahl der Vollgeschosse
Ziel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
bei PD/ FD auch Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;
Bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikmodule ausschließlich als eigenständige Dachhaut, bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikmodule mit mindestens 2,00 m Abstand zur Außenwand einzuhalten;
Ortsgang max. 0,60 m und Traufe max. 1,20 m zulässig;
Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m; unzulässig;
Bei den Parzellen 5, 6 ist eine Dachterrassennutzung bei Flachdachausführung, um max. 14 der Dachfläche zulässig
Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Treppenhäusern mit einer Wandhöhe von max. 2,50 m zulässig. Absturzsicherungen als Geländer sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- 2.2.1

Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E)
Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen. Die Errichtung von Tiefgaragen im Kellerschoss ist unzulässig.
- 2.2.2

Wohngebäude
max. 2 Vollgeschosse zulässig – Parzellen 1, 2, 3, 5, 6
Bauweise: BauA/B: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
BauA/B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
max. 3 Vollgeschosse zulässig – Parzelle 4
Bauweise: BauA/B: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikmodule (E+I)
BauA/B: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
- 2.3

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planteilmap am Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße.
Eine Höhendifferenz bei max. 0,50 m ist zulässig.
- 3

BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im gesamten BauA/B gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.
- 4

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine weiteren Nebenanlagen zulässig. Die der Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.
- 4.1

Private Verkehrsflächen
Eine Überschreitung ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig, soweit keine Verletzung zu den erforderlichen Abstandsflächen hervorgerufen wird.
- 4.1.1

Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.
- 4.1.2

Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.
- 4.1.3

Anzahl der Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Abensberg in der jeweils gültigen Fassung.
- 4.2

Abstandsflächen
Unabhängig der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.
Gebäude und bauliche Anlagen können somit nur unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände errichtet werden.
- 5

FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die Firstrichtung ist dem Planteilmap zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.
- 6

ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Parzellennummer	Wohnungen (Whg)
Parzellen 1, 2, 3 sowie 5, 6 (Einzelhäuser)	max. 1 Whg je Einzelhaus
Parzelle 4 (Mehrfamilienhaus)	max. 6 Whg.
- 7

NIEDERSCHLAGSWASSERBESITZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Das Niederschlagswasser ist aufgrund der vorliegenden Untergrundverhältnisse dem natürlichen Geländeverlauf folgend, im Trennsystem in Richtung Osten zum Allersdorfer Weg hin abzuführen. Hier erfolgt ein Anschluss an den bestehenden Rückhaltebereich auf Grundstück Flurnummer 2759 mit anschließender Drosselableitung zur Abens. Siehe hierzu das Entwässerungskonzept vollumfassend unter Anhang 2 der Begründung.

Hinweis:

Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Anwesenungsplanung zu erfolgen.
Die Versickerung von Niederschlagswasser oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG.
- 8

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
- 8.1

Gestaltung baulicher Anlagen
- 8.1.1

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
Dachneigung: Ziel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
bei PD/ FD auch Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;
bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikmodule ausschließlich als eigenständige Dachhaut, bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikmodule mit mindestens 1,00 m Abstand zur Außenwand zulässig;
Ortsgang max. 0,60 m und Traufe max. 1,00 m; unzulässig;
Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m; unzulässig;
Bei den Parzellen 5, 6 ist eine Dachterrassennutzung bei Flachdachausführung, um max. 14 der Dachfläche zulässig
Dachaufbauten: unzulässig;
bei FD unzulässig;
- 8.1.2

Wohngebäude
Dachform: Satteldach (SD) auch höhenversetzt 35°-45°
Dachneigung: Ziel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Ortsgang max. 0,60 m und Traufe max. 1,20 m zulässig;
Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m; unzulässig;
Bei den Parzellen 5, 6 ist eine Dachterrassennutzung bei Flachdachausführung, um max. 14 der Dachfläche zulässig
Dachaufbauten: unzulässig;
bei FD unzulässig;
Zwischengebiet/ Standleib: zulässig mit max. 1/3 der Gebäudelänge.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- WA

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
- WA

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II

Zahl der Vollgeschosse
- II

max. 2 Vollgeschosse zulässig
- III

max. 3 Vollgeschosse zulässig
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)
- BAUGRENZE

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.
- BAUFLÄCHE

Baufläche für private Stellplätze/ Carports/ Nebenanlagen
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSLÄCHE
- GEHWEG
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
- EINFUHR/ AUSFAHRT
- PRIVATE VERKEHRSLÄCHEN ZUR ERSCHLIEßUNG DER BAUPARZELLEN
- EINFUHR GARAGEN/ CARPORTS
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- STRAßENBEGLEITGRÜN
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- EINZELGEHÖLZ – geplant
- GEHÖLZGRUPPE (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Baufläche für private Stellplätze/ Carports/ Nebenanlagen

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt/ Ausfahrt

Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen/ Carports

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz – geplant

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Baufläche für private Stellplätze/ Carports/ Nebenanlagen

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt/ Ausfahrt

Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen/ Carports

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz – geplant

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Baufläche für private Stellplätze/ Carports/ Nebenanlagen

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt/ Ausfahrt

Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen/ Carports

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz – geplant

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Baufläche für private Stellplätze/ Carports/ Nebenanlagen

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt/ Ausfahrt

Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen/ Carports

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz – geplant

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Baufläche für private Stellplätze/ Carports/ Nebenanlagen

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt/ Ausfahrt

Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen/ Carports

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz – geplant

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Baufläche für private Stellplätze/ Carports/ Nebenanlagen

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt/ Ausfahrt

Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen/ Carports

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz – geplant

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Baufläche für private Stellplätze/ Carports/ Nebenanlagen

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt/ Ausfahrt

Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen