



### BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN ROEDENBACHER STRASSE UND TAUNUSRING"

### HINWEISE

- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT** nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1  
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB  
Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitzentren, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- IMMISSIONEN AUS GEWERBLICHEN FLÄCHEN**  
Auf die von dem angrenzenden Gewerbegebiet aus das Wohngebiet einwirkenden Immissionen wird hingewiesen.
- BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ**  
Nach Art. 4 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ**  
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.
- OBERFLÄCHEN-, SCHICHT- UND HANGDRUCKWASSER**  
Gegen Oberflächens-, Schicht- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- FREMDWASSER**  
Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außenneigungsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**  
Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenernennung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Zu beachten sind die Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRN GW), das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) bzw. das Arbeitsblatt DWA-A 102 in der jeweils gültigen Fassung.  
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichteten Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.
- STELLPLATZBÄUME**  
Im Einzelnen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Alzenau in der jeweils zum Zeitpunkt der Baugangstellung gültigen Fassung. Der exakte Nachweis zum Stellplatzbedarf ist mit der Vorlage des Bauantrags auf Grundröße der endgültigen Nutzung und Flächenberechnung zu führen.
- ARTENSCHUTZ**  
Maßnahmen zur Vermeidung  
1. Vor Baumfällungen oder einem Gebäudeabruch ist von einer biologisch ausgebildeten Person zu prüfen, ob Brut-, Nist- oder Zufluchtsstätten von Vögeln (z.B. Mauersegler, Mauerreiher) und Säugern (Fledermäuse) betriebl sind, um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigungs von artenschutzrechtlich geschützten Tieren zu treffen.  
2. Höhlenbäume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abzustimmen.  
3. Baumfällung / Gehölzrodung  
Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung / Gehölzrodung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.
- DIN-VORSCHRIFTEN** Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Alzenau während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Beispiel Nr. 55

NUTZUNGSCHARLOTTEN MIT BEISPIEL UND FÜLLSCHEMA  
Art der baulichen Nutzung | Bauweise  
Zahl der Vollgeschosse

### BESTANDSANGABEN

- Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
- Flurstücknummern
- Höhenlinie
- Bestehende Gebäude mit Fächrung
- Bestehende Gebäude mit Grundstück
- Bestehende Nebengebäude
- Sonstige Bauwerke - Überscheidung
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

**Präambel:**  
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),  
Bauzonenverordnung - BauZVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178),  
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 568, BayRS 21321-6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 260), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) und  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14) zuletzt geändert durch § 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586),  
hat der Stadtrat der Stadt Alzenau diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes und in der Sitzung vom 27.07.2023 die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Behördenbeteiligung als Screening-Verfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2023 hat in der Zeit vom 07.08.2023 bis 01.09.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.09.2023 hat in der Zeit vom 27.10.2023 bis 24.11.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2024 bis 20.04.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2024 bis 20.04.2024 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Alzenau hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen und die Begründung bekannt.

Stadt Alzenau, den .....

1. Bürgermeister Siegel

Ausgefertigt: .....  
Stadt Alzenau, den .....  
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Stadt Alzenau, den .....

1. Bürgermeister Siegel

Ausgearbeitet:  
BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER  
Dipl.-Ing.(FH) Christian Richter, Architekt  
Wilhelmstraße 50, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021424101, Fax: 06021450323  
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@online.de

Aschaffenburg, 12.07.2023, 28.09.2023, 01.02.2024

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 Abs. 1 BayBO  
**FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**  
Ist im Maßstab 1:100 einzurichten. Planinhalt: z.B. Vegetationsbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, Pflanzplan mit Angaben der Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität inkl. Kostenschätzung (Kosten für die Pflanzen u. sonstige Materialien, Personalkosten und Mehrwertsteuer), befestigte Flächen, Stellplätze, Standard-Müll- und Reststoffbehälter, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze.  
**ZISTERNEN**  
Bei Neubauten und Erweiterungsbauten ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> sind Regenwasser-nutzungsanlagen mit mind. 10 m<sup>3</sup> Volumen als Retentionszisternen (Kombination aus Regenwasserückhaltung und Regenwasserentzug - Brauchwasserentzug im Haushalt, Gartenbewässerung) einzubauen. Der Überlauf der Zisternen kann an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden.
- PFLANZGEBOTE**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
**DACHBEGRÜNNUNG** Flachdächer und flach geneigte Dachflächen sind zu begrünen.  
**HAUSBAUM** Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist bei Neubauten mind. ein hochstammiger standortgerechter heimischer Laubbau (Hausbaum) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen, Qualität Hxv mB 16-18. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
- BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGNUNGSLEITUNGEN**  
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
- PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE**  
**GROSSE BÄUME** (Hausbäume, öffentliche Grünflächen): Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium), ESKASTANIE (Castanea sativa), Walnuss (Juglans regia).  
**KLEINERE BÄUME** (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum): Feldahorn (Acer campestre), Hänleiche (Cornus betulus), Traubeneiche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstulme.  
**STRÄUCHER**: Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Haselbuche (Carpinus betulus), Schöhre (Prunus spinosa), Faulbaum (Fraxinus fraxinosa), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenrose (Rosa canina), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Schneeball (Viburnum lantana), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare).
- KLETTERPFLANZEN**: Efeu (Hedera helix), Krümelich (Polygonum aubertii), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia, Engelmanni), Kletterrosen, Spalierst. (Apfel, Birne, Kirsche).
- PFLANZBEISPIELE FÜR KLIMARESILENTE BAUMARTEN**  
Italienischer Ahorn (Acer opalus), Burgen-Ahorn (Acer monspessulanum), Felsenbirne (Amelanchier arborea, Robin Hieb), Baumhasel (Corylus colurna), Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Gold-Gleditsie (Gleditsia triacanthos, Surbrot), Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia), Mehlbeere (Sorbus arifolia, Magnifolia).
- NADELGEHÖLZE**  
Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10 % und nicht für Eingrünung entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO
- ABSTANDSFLÄCHEN**  
Für Bauvorhaben, die nicht die Voraussetzungen für die abweichend festgesetzten Abstandsflächen erfüllen, und für Neubauten im Plangebiet wird die Anwendung der mit der Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 01.02.2021 eingeführten Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 angeordnet.
- DACHGESTALTUNG HAUPTDACH WOHNSHAU**  
Zulässig sind Satteldach (SD) und Walmdach (WD) mit einer Neigung von 20° bis 45° sowie Flachdach (FD) bei Ausbauten eines Staffelflochdaches. Im Plan eine Freisicherung festsetzen, so gilt diese für das Hauptdach.
- DACHAUFBAUTEN**
  - Dachaufbauten sind max. über 1/2 der Gebäudehöhe zulässig.
  - Der Mindestabstand zwischen Dachaufbauten und Hauptfirst beträgt 0,60 m.
  - Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
  - Vorderkante der Giebel müssen mind. einen Abstand von 1,00 m von der Außenkante Hauswand einhalten.
  - Dachaufbauten oberhalb der 1. Dachgeschossebene sind unzulässig.
  - Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m (Ortgang).
  - Schleppdachaufbauten und Blindgüben sind unzulässig.
- SYSTEMSKIZZE DACHAUFBAUTEN**
- QUER- ZWERRCHGIEBEL**  
Quer- und Zwerrgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
  - Firsthöhe muss mind. 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
  - Die Breite des Quer- und Zwerrgiebels darf max. 50% der Gebäudehöhe des Hauptgebäudes betragen.
  - Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.
  - Quer- und Zwerrgiebel sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- SYSTEMSKIZZE QUER- UND ZWERRGIEBEL**
- LICHTGRÄBEN**  
Die Schaffung von Lichtgräben zur Freilegung und Belichtung von Kellergeschossen ist nicht zulässig.
- GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**  
Sind nur ab einem Abstand von mind. 1,00 m zu den Nachbargrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Veränderungen, die der Erschließung dienen.
- EINFRIEDUNGEN**  
Sind an der Erschließungsstraße nur als offene, in Begrünung zu führende Zäune, bis zu einer Höhe von 1,00 m inkl. Sockel zulässig.
- STÜTZMAUERN**  
Zur Abfangung von Geländeänderungen (Abgrabung und Auffüllung) müssen Stützmauern einen Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze einhalten. Stützmauern zur Terrassierung des Geländes dürfen nicht mehr als 0,80 m schräg in Erschließung treten. Abtropfung sind zulässig.
- GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER FREI- UND GARTENFLÄCHEN**  
Die Grundstücksflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind mit Bepflanzung gleichmäßig anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt entsprechend für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Summe der Flächen von Stellplätzen, Zuwegungen, Abfallbehälter, Wärmepumpen und sonstigen dem Bauvorhaben dienenden baulichen Anlagen dürfen 40 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasserunempfindlich zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Ausstattung von Privatgärten mit Steinen (Schottergärten) aber auch mit Kunst-rasen ist aus ökologischen Gründen im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- SOLARE STRAHLUNGSENERGIE**
  - Die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dabei sind in Anlehnung an Art. 44a BayBO jedoch mindestens auf einem Drittel der geeigneten Dachfläche Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben.
  - Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Dabei sind in Anlehnung an Art. 44a BayBO jedoch mindestens ein Drittel der geeigneten Dachfläche mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auszustatten. Entsprechende Nachweise sind mit der Baubeschreibung zu führen.

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- + + + Maßgabe (in Meter)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Naturpark Spessart
- Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Vorranggebiet Wasserwirtschaft (Quelle, Regionalplan Bayerischer Untermain)

# STADT ALZENAU LANDKREIS ASCHAFFENBURG

## BEBAUUNGSPLAN Änderung der Bebauungspläne "Taunusring" und "Taunusring Nord"; Zusammenführung zum künftigen Bebauungsplan "Taunusring" Verfahren nach § 13a BauGB

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90  
Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

----- Grenze des Geltungsbereiches

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (BauNVO) Zulässig sind hier:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen (Bauverwaltung),
    - Diene nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Trankstellen,

Möbelfunkanlagen  
Zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sind Möbelfunkanlagen als gewerbliche Anlagen nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zugelassen.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis § 20 BauNVO  
**GRZ 0.4** Grundflächenzahl bis 0.4  
**GSCHOSSFLÄCHENZHL** nach § 17 und § 20 BauNVO  
**GFZ 1.2** Geschossflächenzahl bis 1.2

### ZAHLE DER VOLLESGESOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN



### WANDHÖHEN

Alle straßenseitigen Wandhöhen (WH) dürfen für 2 Geschosse max. 7,50 m (II-D) bzw. 10,50 m bei Staffelflochdächern (III-D) und für 3 Geschosse max. 10,50 m (II-D) bzw. 13,50 m bei Staffelflochdächern (III-D) im Mittel betragen, gemessen ab dem vorhandenen Gelände.



### BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO  
o Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO  
a Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Baugruppe mit einer Gebäudehöhe über 50 m zulässig.

**BAUGRENZE**  
Nach § 14 der BauNVO-Verordnung Abs. 1 Satz 1:  
Sind bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Größere Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

**GARAGEN UND CARPORTS (OFFENE GARAGEN)**  
1. Carports und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
2. Doppelcarport sind nur innerhalb von Gebäuden (keine offene Garage) zulässig.  
3. Ausnahmsregelung für die Tabelle: Wandhöhe bis 4,00 m über Gelände und maximal 3,50 m im Mittel.

### ABWEICHENDE ABSTANDSFLÄCHENTIEFEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB  
Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandene rechtmäßig errichtete Gebäude gilt:  
Bei baulichen Maßnahmen oberhalb der letzten vorhandenen Geschossedecke, die die Grundfläche des bestehenden Gebäudes nicht wesentlich verändern, genügt abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO ein Grenzabstand von 3,00 m unter der Voraussetzung, dass die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung eingehalten sind.  
Diese Abweichung gilt nicht für Gebäude mit Staffelflochdächern und den Bereich WA 2 - Bereich der drohgeschossenen Mehrfamilienhäuser.

### HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEIMATEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Je Wohnheimeinheit ist eine Grundstücksfläche von mind. 250 m<sup>2</sup> nachzuweisen. Geringe Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.  
Für Wohnheimeinheiten < 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Rohnbau) ohne Umfassungswände der Wohnheimeinheiten sowie ohne Balkone und Terrassen) gilt eine nachzuweisende Grundstücksfläche von 125 m<sup>2</sup>.

### VERKEHRSLÄCHEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Streifenverkehrsflächen
- Fußwege
- Parkplätze
- Streifenbegrenzungspläne

### VERSORGNUNGSFLÄCHEN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation

### GRÜNFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Öffentliche Grünflächen

### FLÄCHEN FÜR WALD

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB  
Wald i. S. d. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)  
Anlage eines gestuften Waldrandes in einer Tiefe von 30 m als Schutzbereich zur Bebauung.  
Für Kamine von Gebäuden die in einer Entfernung von weniger als 100 m errichtet werden, wird der Einbau von funkenflughemmenden Kaminbauten vorgeschrieben. Offenes Feuer (z.B. Lagerfeuer, Grillkamine) ist nicht zulässig, siehe Art. 17 Bayer. Waldgesetz (BayWaldG).

### MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON SCHÄDEN DURCH STARKREGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB  
Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.  
Teilgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.  
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in hellere Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebelanlagen oder Rückschlagklappen.