

# Gemeinde Grainet



## Bebauungsplan „Hobelsberg“

### Änderung durch Deckblatt 1

	Inhalt	Seite
A.	Satzung	2
B.	Begründung	4
C.	Verfahrensvermerke	5
D.	Anlagen	6



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623  
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com) [info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)





## A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) hat die Gemeinde Grainet folgende Satzung beschlossen:

### Bebauungsplan „Hobelsberg“ – Änderung durch Deckblatt 1

#### § 1 Geltungsbereich

Das Grundstück Flurnummer 640/2 der Gemarkung Grainet bildet den Geltungsbereich dieser Änderungssatzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1.000 vom 19.05.2021 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich ist als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

#### § 3 Textliche Festsetzungen

- Die Wandhöhen tal- und bergseits werden um jeweils 0,50 m auf 7,00 m bzw. 5,00 m erhöht.
- Die Dachneigung von Satteldächern wird von 28° - 33° auf 18° - 33° angepasst.
- Dachgaupen sind unabhängig der Dachneigung zulässig. Hinsichtlich Anzahl, Vorderfläche und Dachform werden keine Festsetzungen getroffen. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig. Ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonst. Ausschnitte in die Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gaupen muss mind. 2,00 m betragen.
- Bestehende Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches sind zu erhalten, bzw. bei Verlust durch Baumaßnahmen, gemäß Pflanzliste Anlage 6, Punkt 0.7, zu ersetzen.

Die von dieser Änderung nicht betroffenen textlichen Festsetzungen des seit 22.12.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hobelsberg“ (Anlage 6) behalten ihre Gültigkeit.

#### Abstandsflächen:

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### § 4 Planliche Festsetzungen

- Die Baufenster werden entsprechend Anlage 1 angepasst.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes 1 gelten weiterhin die planlichen Festsetzungen des seit 22.12.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hobelsberg“ (Anlage 6).



---

§ 5  
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grainet, den .....

\_\_\_\_\_  
Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

(Siegel)



## B. Begründung

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der seit 22.12.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hobelsberg“ der Gemeinde Grainet soll durch Deckblatt 1 im Bereich der Flurnummer 640/2 (Gemarkung Grainet) geändert/ angepasst werden. Die Notwendigkeit der Änderung beruht zum einem auf dem Wunsch eines Grundstücksbesitzers einen Anbau an ein bestehendes Gebäude zu realisieren, zum anderen können in diesem Zuge sich über die Jahre entgegen des ursprünglichen Bebauungsplanes entstandene Gegebenheiten angepasst werden. Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Anbau eines Heizraumes inkl. Hackschnitzelbunker und einer Doppelgarage an das bestehende Wohn- und Geschäftshaus. Der geplante Anbau kann nicht innerhalb der derzeit festgesetzten Baugrenze realisiert werden. Um den Anbau zu ermöglichen muss das Baufenster in diesem Bereich entsprechend angepasst werden.

Durch die Änderung der Baufenster und die Anpassungen der § 3 beschriebenen textlichen Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB berührt. Die Deckblattänderung kann somit nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

### 2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Das betroffene Grundstück befindet sich im Zentrum der Ortschaft Hobelsberg, süd-östlich von Grainet. Die Änderung umfasst das Grundstück Flurnummer 640/2 der Gemarkung Grainet, das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hobelsberg“ vom 22.12.1997 befindet.

### 3. Erschließung

Eine Änderung der Erschließung ist weder notwendig noch vorgesehen.

### 4. Bauplanungs- und -ordnungsrecht

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich ist als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen insbesondere der bayerischen Bauordnung (BayBO).

### 5. Naturschutz

Mögliche Auswirkungen auf Belange des Naturschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ersichtlich.

### 6. Umweltschutz

Mögliche Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ersichtlich.

### 7. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 24.03.2021 folgendes beschlossen:

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Hobelsberg“ mit Deckblatt 1 zu ändern.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Grundstück Flurnummer 640/2 der Gemarkung Grainet.



## C. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.03.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Hobelsberg“ durch Deckblatt 1 beschlossen.

Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss wurde am 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Hobelsberg“ durch Deckblatt 1 in der Fassung vom 16.03.2021 hat in der Zeit vom 08.04.2021 bis 10.05.2021 stattgefunden.

### 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Hobelsberg“ durch Deckblatt 1 in der Fassung vom 16.03.2021 hat in der Zeit vom 30.03.2021 bis 07.05.2021 stattgefunden.

### 4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Hobelsberg“ durch Deckblatt 1 in der Fassung vom 19.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

### 5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Hobelsberg“ durch Deckblatt 1 in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

### 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Grainet hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes „Hobelsberg“ durch Deckblatt 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

### 7. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes „Hobelsberg“ durch Deckblatt 1 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes „Hobelsberg“ durch Deckblatt 1 ist damit in Kraft getreten.

Grainet, den .....

\_\_\_\_\_  
Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

(Siegel)



---

## D. Anlagen

Anlage 1:	Satzungsbereich und planliche Festsetzungen (Deckblatt Nr. 1)	M = 1 : 1.000
Anlage 2:	Urplan (Bebauungsplan „Hobelsberg“)	maßstabslos
Anlage 3:	Lageplan Bestand	M = 1 : 1.000
Anlage 4:	Lageplan Bestand	M = 1 : 2.000
Anlage 5:	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	maßstabslos
Anlage 6:	Planliche und textliche Festsetzungen	



### Anlage 1: Satzungsbereich und planliche Festsetzungen (Deckblatt 1)

<b>LEGENDE</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung	Grünfläche auf privatem Grundstück	Schmutz- und Regenwasserkanal
	Baugrenze	Einzelbäume	bestehende Bebauung
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze	private Erschließungsfläche	vorgeschlagene Bebauung



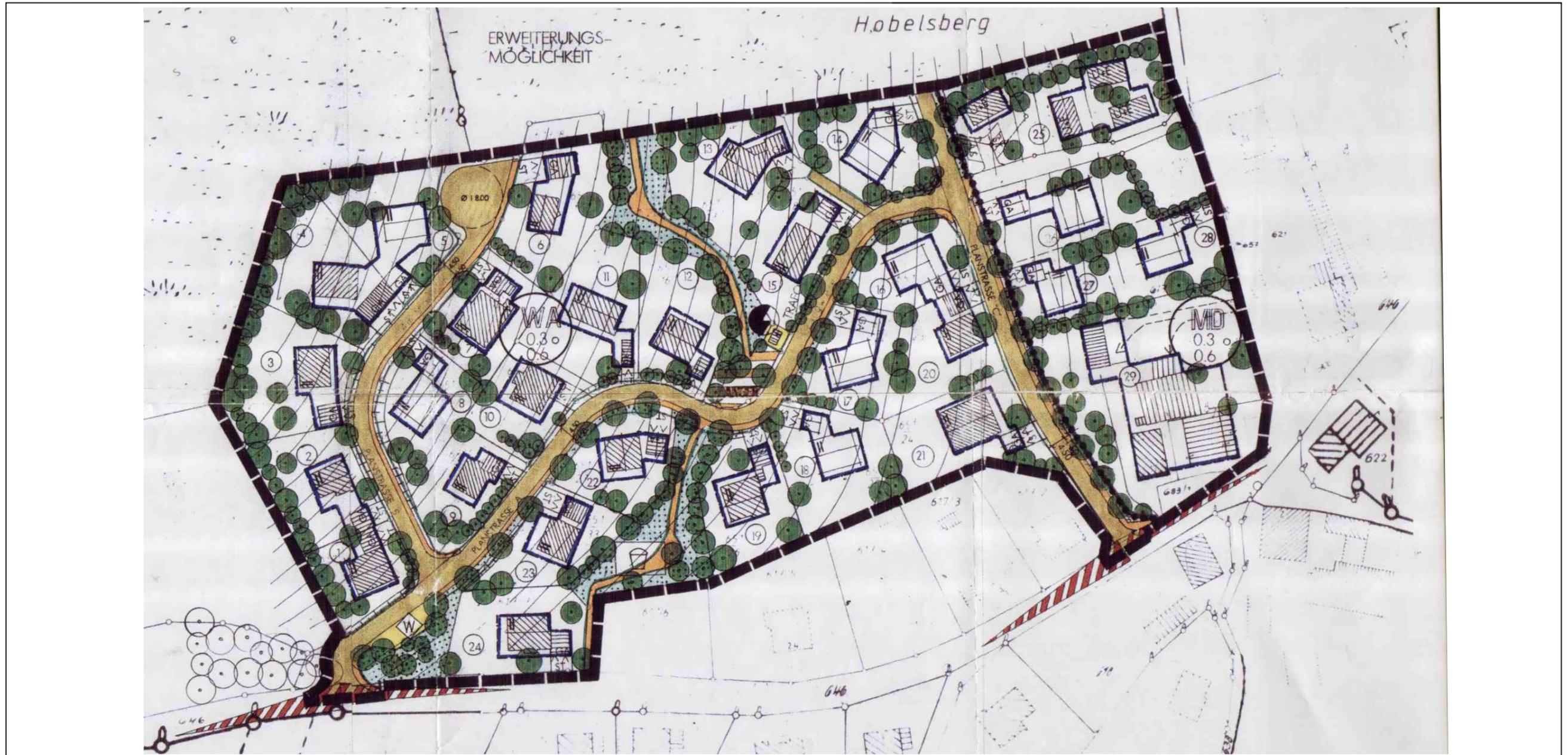
Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623  
 94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com) [info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)





Anlage 2: Urplan (Bebauungsplan "Hobelsberg")

maßstabslos



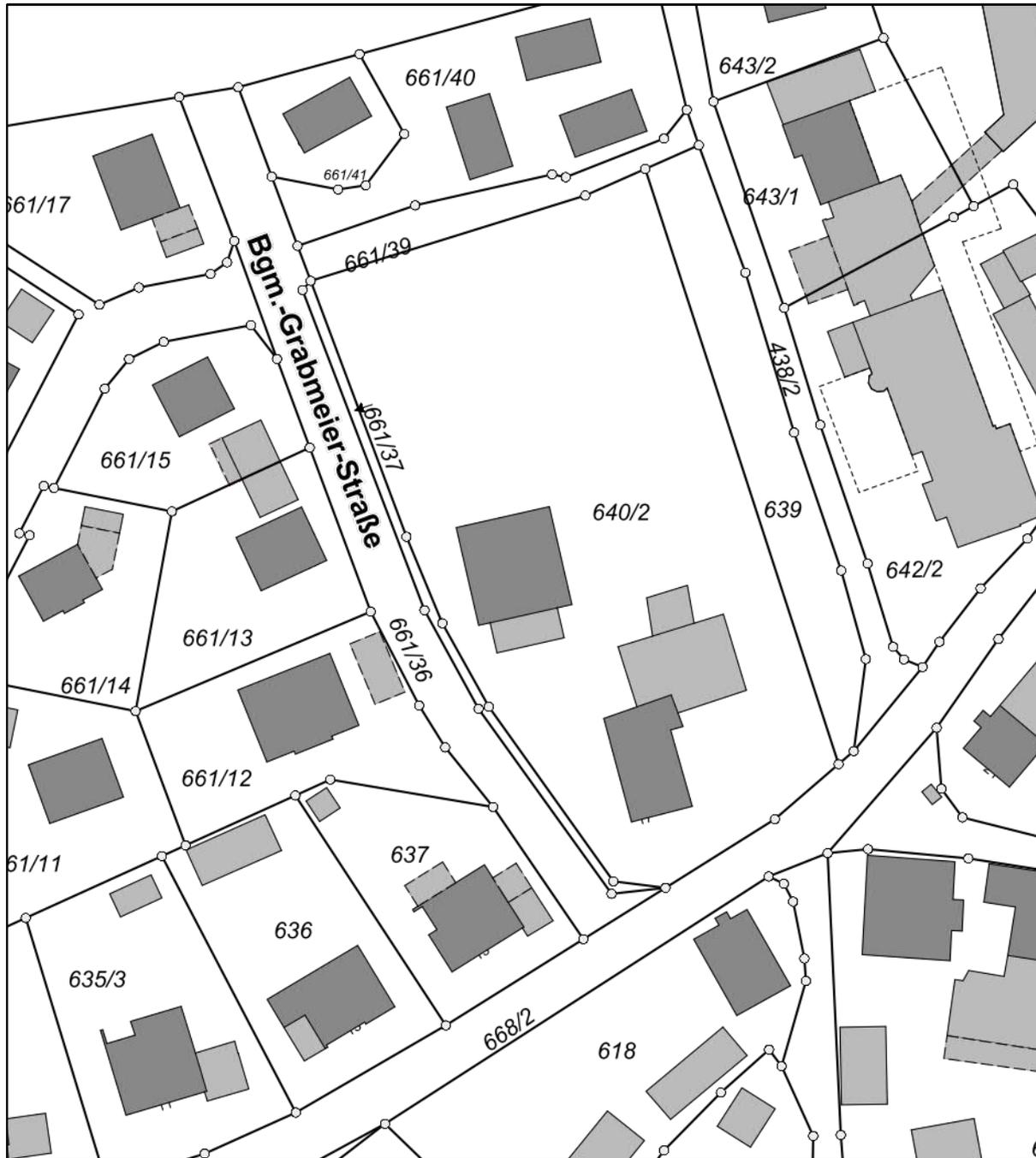
Adalbert-Silfter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623  
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com) [info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)





Anlage 3: Lageplan Bestand

M = 1 : 1.000



Adalbert-Stifter-Straße 83    Tel. (08556) 9728623  
94145 Haidmühle            Fax (08556) 9728624  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com)            [info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)





Anlage 4: Lageplan Bestand

M = 1 : 2.000



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623  
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com) [info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)





Anlage 5: Luftbild

maßstabslos



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623  
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com) [info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)





Anlage 6: Planliche und textiliche Festsetzungen Urplan

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE, SOWIE DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG), DIE NUMMIERIERUNG ERFOLGT IN DER REIHENFOLGE DER PLANZEICHEN- VERORDNUNG.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 1.1.3 WA ALLGEMEINES WOHNGBIET (§ 4 ABS. 1 + 2 BAUNVO) IN DER NOVELLIERTEN FASSUNG VOM 23.01.1990
  - 1.2.2 MD DORFGEBIET (§ 5 Abs. 1 + 2 BAUNVO) IN DER NOVELLIERTEN FASSUNG VOM 23.01.1990
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 2.1 WA GFZ BIS MAX. 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
MD GFZ BIS MAX. 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
  - 2.5 WA GRZ BIS MAX. 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL  
MD GRZ BIS MAX. 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
  - 2.7 II, E + DG ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE  
HÖCHSTZULÄSSIG:  
I.S.D. ART. 2 ABS. 4 BAYBO  
BEI EINER GELÄNDENEIGUNG VON  
MEHR ALS 1,50 M AUF HAUSTIEFE  
IST DIE HANGBAUWEISE E + UG  
ANZUWENDEN.
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
  - 3.1 o OFFENE BAUWEISE
  - 3.5  BAUGRENZE



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623  
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com) [info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)





Anlage 6: Planliche und textiliche Festsetzungen Urplan

6.	VERKEHRSFLÄCHEN	
6.1.1		STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH
6.1.2		GEHSTEIGE UND FUSSWEGE ÖFFENTLICH
6.2		STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
6.3		ANGERAUSBILDUNG
7.	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	
7.1		FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
	ZUR ZWECKBESTIMMUNG	
7.1.1		TRAFOSTATION GEPLANT
7.1.2		WERTSTOFFINSEL
9.	GRÜNFLÄCHEN	
9.1	 	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, STRASSENBEGLEITGRÜN
9.2		KINDERSPIELPLATZ
13.	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	
13.2.1		VORHANDENE, ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME
13.2.4		NEU ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME 1. WUCHSORDNUNG LT. 0,7 A
13.2.5		NEU ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME 2. WUCHSORDNUNG LT. 0,7 B
13.2.6		NEUE, GESCHLOSSENE GEHÖLZPFLANZUNG AUS BÄUMEN UND STRÄUCHERN ZU PFLANZEN

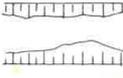


Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623  
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com) [info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)





Anlage 6: Planliche und textiliche Festsetzungen Urplan

13.2.7		FREIWACHSENDE ODER GESCHNITTENE HECKE AUS LAUBGEHÖLZEN LT. 0,7 C1, C2, ZU PFLANZEN
15.		SONSTIGE PLANZEICHEN
15.3.1	ST	STELLPLÄTZE
15.3.2	GA	GARAGEN, ZUFAHRT IN PFEILRICHTUNG
15.3.3		BEGRENZUNGSLINIEN DER STELLPLATZFLÄCHEN
15.9		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
15.13		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
15.14		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON BAUGEBIETEN
15.15		GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG
15.16		GARAGENGEBÄUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND ANZAHL DER STELLPLÄTZE
15.17		GARAGENEINFahrTEN



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623  
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com) [info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)





Anlage 6: Planliche und textiliche Festsetzungen Urplan

## PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN
- 16.1  BEST. FLURGRUNDSTÜCKSGRENZEN ZUM GRENZSTEIN
- 16.3  HÖHENLINIEN
- 16.4  BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE, BESTEHENDE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE UND GEWERBLICHE RÄUME (NEBEN- GEBÄUDE) VOM VERMESSUNGSAMT EINGEMESSEN. GEBÄUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG.
17. SONSTIGE PLANLICHE ZEICHEN
- 17.1  MASSANGABE
- 17.2  PARZELLENUMMERIERUNG
- 17.3  TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE IM RAHMEN EINER GEORDNETEN BAULICHEN ENTWICKLUNG (NEU ZU VERMESSEN)



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623  
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com) [info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)





Anlage 6: Planliche und textliche Festsetzungen Urplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BAYBO -  
ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- 0.1 GEBÄUDE
- 0.1.1 DACHFORM SATTELDACH MIT EINER NEIGUNG VON 28°-33°. AUF PARZELLE 25 IST EINE DACHNEIGUNG VON 20° ZUGELASSEN. AUSNAHMSWEISE SIND KRÜPPELWÄLME BEI EINER DACHNEIGUNG AB 30° BIS ZU EINER HOHE VON 1,50 M ZULÄSSIG. PULTDACHAUSBILDUNGEN SIND IM ZUSAMMENHANG MIT SATTELDACH ZULÄSSIG (DACHLANDSCHAFTEN)
- 0.1.2 DACHEIN-  
DECKUNG ZIEGEL ODER DACHSTEINE NATURROT. BLEICHEINDECKUNG IN DUNKLER FARBE ODER PATINIERT BEI PULT-  
DACHERN ZULÄSSIG.
- 0.1.3 DACHGAUPEN ZULÄSSIG AB 28° DACHNEIGUNG. ZULÄSSIG MAX. 2 STÜCK PRO SEITE. DIE VORDERFLÄCHE JEDER GAUPE DARF 1,50 M<sup>2</sup> NICHT ÜBERSCHREITEN. DER ABSTAND VOM ORTGANG MUSS MIND. 2,50 M BETRAGEN. ANEINANDERGEREIHTE DACHGAUPEN SIND UNZULÄSSIG. EBENSOWIE IN DIE DACHFLÄCHE EINGESCHNITTENE DACHTERRASSEN ODER SONST. AUS-  
SCHNITTE IN DIE DACHFLÄCHEN. DER ABSTAND ZWISCHEN DEN GAUPEN MUSS MIND. 2,00 M BETRAGEN.
- 0.1.4 KNIESTOCK BEI EG + UG: MAX. ZULÄSSIG TALSEITS 0,4 M, HANGSEITS 0,75 M. BEI HALBGESCHOSSIG VERSETZTER BAUWEISE MAX. 1,25 M BIS OK PFETTE.  
BEI EG + DG: MAX. ZULÄSSIG 1,25 M BIS OK PFETTE.  
BEI EG + I: MAX. ZULÄSSIG 0,4 M BIS OK PFETTE.  
UNTER EINBEHALTUNG DER VOLLGESCHOSSGRENZEN.
- 0.1.5 DACHÜBER-  
STÄNDE TRAUFE MAX. 1,00 M, ORTGANG MAX. 1,00 M IM BEREICH VON BALKONEN. MAX. DACHÜBERSTAND 1,50 M. DACHÜBERSTAND BEI KRÜPPELWALM MAX. 0,75 M.
- 0.1.6 WANDHÖHE /  
GESCHOSS-  
HÖHE BEI EG + UG: MAX. 6,50 M TALSEITS  
MAX. 4,00 M BERGSEITS  
AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE.  
BEI EG + DG: MAX. 4,20 M AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE.  
BEI EG + I: MAX. 6,50 M AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE.  
MAX. GESCHOSSHÖHE: 2,90 M.
- 0.1.7 SOCKELHÖHE MAX. 0,50 M
- 0.1.8 AUSSEN-  
WÄNDE DIE WANDFLÄCHEN SIND IN HELLEN TÖNEN ZU VERPUTZEN. HOLZVERSCHALUNGEN SIND ZULÄSSIG.
- 0.1.9 STÜTZMAUERN SIND NUR BEI STATISCH- UND GELÄNDEBEDINGTEN ERFORDERNISSEN ZULÄSSIG. HOHE MAX. 1,00 M.
- 0.1.10 GARAGEN-  
VORPLATZ PFLASTER MIT RASENFUGE
- 0.1.11 ABWEHREN-  
DER BRAND: ALLE BAULICHEN ANLAGEN MÜSSEN ÜBER BEFESTIGTE STRASSEN UND WEGE ERREICHBAR SEIN. DIE FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF DEN GRUNDSTÜCKENSCHUTZ EINSCHL. IHRER ZUFahrTEN MÜSSEN ART. 16 BAYBO VOM 02.07.1982 (GVBL. S. 452) UND DIN 14090 ENTSPRECHEN.



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623  
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com) [info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)

**IB**  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com)



Anlage 6: Planliche und textiliche Festsetzungen Urplan

0.1.12 GELÄNDE- DIE GEBÄUDE SIND SO IN DEN NATÜRLICHEN GELÄNDEVERLAUF EINZUFUGEN.  
MODELLIERUNG DASS SICH TALSEITS MAX. 1.50 M AUFSCHÜTTUNG ZUR VORHANDENEN  
AUFSCHÜTTUNG NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE ERGEBEN

0.2 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

GARAGEN UND NEBENGEBAUDE SIND IN DACHFORM, DACHNEIGUNG UND EINDECKUNG,  
SOWIE WANDFLÄCHEN DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUGLEICHEN  
AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUSAMMENGESetzte GARAGEN SIND EINHEITLICH ZU  
GESTALTEN.

TALSEITIGE GARAGEN

GARAGEN SIND UM 0.5 M BEZOGEN AUF DAS STRASSENNEVEAU ABZUSENKEN, UM SIE DEN  
NATÜRLICHEN TOPOGRAPH. VERHÄLTNISSEN ANZUPASSEN UND UBERHÖHTE AUSSEN-  
WÄNDE ZU VERMEIDEN. GEGEN DAS EINDRINGEN VON WASSER, SCHNEE, ... KANN SICH  
DER BAUHERR DURCH GEEIGNETE MASSNAHMEN SCHÜTZEN (Z.B. OKO-DRÄN-RINNEN).  
ABWEICHEND VON DEN BESTIMMUNGEN DER BAYBO SIND DIE GARAGEN MIND. 1.50 M VON  
DER NACHBARGRENZE ABZURÜCKEN. DIES TRIFFT NICHT ZU BEI DEN AN DER NACHBAR-  
GRENZE ZUSAMMENGEBAUTEN GARAGEN

0.3 EINFRIEDUNGEN

ZULÄSSIGE EINFRIEDUNGEN

1. ZÄUNE HOLZ- ODER MASCHENDRAHTZÄUNE (HANICHELZÄUN)  
MASCHENDRAHTZÄUNE SIND ZU HINTERPFLANZEN  
JÄGERZÄUNE SIND UNZULÄSSIG
2. HECKEN IN FREIWACHSENDE UND GESCHNITTENER FORM  
ZUR FREIEN LANDSCHAFT HIN SIND GESCHNITTENE HECKEN UNZULÄSSIG
3. HÖHE STRASSESEITIG BIS AUF DIE LINIE DER VORDERSEITE DES HAUPT-  
GEBÄUDES MAX. 1.10 M ÜBER STRASSEN- BZW. BÜRGERSTEIGOBERKANTE,  
IM ÜBRIGEN GEMÄSS BAYBO BIS 1.50 M. HECKEN AUSNAHMSWEISE BIS  
MAX. 2.00 M HÖHE.

MULLTONNEN SIND AN DER ÖFFENTLICHEN STRASSE HINTER SICHTSCHUTZWÄNDE ODER  
IM HAUS UNTERZUBRINGEN.

HINWEIS: PLAN IST ZUR GENAUEN MASSENENTNAHME NICHT GEEIGNET.



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623  
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com) [info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)

**IB**   
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com)



## Anlage 6: Planliche und textiliche Festsetzungen Urplan

### B GRÜNORDNUNG

FESTSETZUNGEN NACH ART. 3 DES GESETZES ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (BAYNATSCHG).

#### 0.4 FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

##### 0.4.1 GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

###### 0.4.1.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- A) GRÜNZÜGE UND FREIFLÄCHEN SIND ALS RASEN- BZW WIESENFLÄCHEN ODER PFLANZFLÄCHEN ANZULEGEN. AUF DEN GRÜNFLÄCHEN IST DIE PFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN, BAUM- UND STRAUCHGRUPPEN VORZUNEHMEN.
- B) PFLANZUNGEN IM EINMÜNDUNGSBEREICH VON STRASSEN SIND NACH DEN GÜLTIGEN VERKEHRSVORSCHRIFTEN SO ANZULEGEN UND ZU PFLEGEN, DASS KEINE SICHTHINDERNISSE ENTSTEHEN. BÄUME SIND AUFZUASTEN. STRÄUCHER UND BODENDECKER DÜRFEN DIE HÖHE VON 0,80 M NICHT ÜBERSCHREITEN.
- C) BEI DER BEPFLANZUNG VON KINDERSPIELPLATZEN IST DIE BEKANNTMACHUNG DES BUNDESMINISTERS FÜR JUGEND, FAMILIE UND GESUNDHEIT VOM 10.03.1975 ÜBER DIE GEFÄHRDUNG VON KINDERN DURCH GIFTIGE PFLANZEN ZU BEACHTEN (VERÖFFENTLICHT IM BUNDESANZEIGER N 67 VOM 10.04.1975 UND MABL FÜR BAYERN VOM 22.06.1976, S. 574).

###### 0.4.1.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- A) DIE PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND ALS RASEN UND PFLANZFLÄCHEN ANZULEGEN.
- B) PRIVATE RANDPFLANZUNGEN  
RANDPFLANZUNGEN ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND ALS FREI-  
WACHSENDE ODER GESCHNITTENE HECKEN ZULÄSSIG.  
ZUR FREIEN LANDSCHAFT HIN SIND SCHNITTHECKEN NICHT ZULÄSSIG.
- C) PRIVATE INNENBEREICHE - NEGATIVLISTE FÜR PFLANZUNGEN  
DIE PFLANZENAUSSWAHL FÜR DIE INNENBEREICHE DER GÄRTEN IST FREIGESTELLT.  
NICHT ZULÄSSIG JEDOCH SIND STANDORTFREMDE, BZW. IN IHREM WUCHSCHARAKTER  
LANDSCHAFTSFREMDE GEHÖLZE WIE:  

PICEA PUNGENS	BLAUFICHTE IN ARTEN
BETULA PENDULA	TRAUERBIRKE
FAGUS SYLVATICA	
"PENDULA"	HÄNGEBUCHE
RHUS TYPHINA	ESSIGBAUM
SALIX ALBA "TRISTIS"	TRAUERWEIDE
THUJA ORIENTALIS U.	
OCCIDENTALIS	LEBENSBAUM
PICEA ABIES "JUVERSA"	HÄNGEFICHTE
- D) ERHALTUNG UND PFLEGE DER PFLANZUNGEN:  
SÄMTLICHE PFLANZUNGEN SIND VOM JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER IM  
WUCHS ZU FÖRDERN, ZU PFLEGEN UND VOR ZERSTÖRUNG ZU SCHÜTZEN.  
AUSGEFALLENE GEHÖLZE SIND ARTENGLEICH UND QUALITÄTSGLEICH ZU ERSETZEN.
- E) BEGRÜNTE ARCHITECTURELEMENTE  
ZULÄSSIG BEGRÜNTE ARCHITECTURELEMENTE SIND:  
  
FASSADENSPIELERE, RANGITTER AN BALKONEN, LOGGIEN UND PERGOLEN  
ZULÄSSIGE UND EMPFOHLENE PFLANZARTEN HIERFÜR SIND ALLE KLIMAVERTRÄG-  
LICHEN SCHLUNG- UND KLETTERGEWÄCHSE, SOWEIT MÖGLICH HEIMISCHE ARTEN.

#### 0.5 SCHUTZ DES OBERBODENS

BEI ALLEN BAUMASSNAHMEN IST DER OBERBODEN SO ZU SCHÜTZEN UND ZU PFLEGEN, DASS ER JEDERZEIT VERWENDUNGSFÄHIG IST. OBERBODENLAGER SIND OBERFLÄCHIG MIT EINER DECKSAAT ZU VERSEHEN.



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623  
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com) [info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)





Anlage 6: Planliche und textiliche Festsetzungen Urplan

0.6	BODENMODELLIERUNGEN DES GELÄNDES SIND ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN NICHT KANTIG ANGELEGT WERDEN, SONDERN SIND LANDSCHAFTSGERECHT WEICH AUSZUFÜHREN.	
	VORHANDENE ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME SIND NACH DIN 18920, "SCHUTZ VON BÄUMEN, PFLANZBESTÄNDEN UND VEGETATIONSFLÄCHEN BEI BAUMMASSNAHMEN" ZU SCHUTZEN UND ZU ERHALTEN.	
0.7	ARTENAUSWAHL ZU NEUPFLANZUNGEN IN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN	
A)	LAUBBÄUME I WUCHSORDNUNG IN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN	
	PFLANZQUALITÄT:	ALLEEBAUM, HOCHSTAMM STAMMBUSCH MIND. 3 X VERPFLANZT STAMMUMFANG MIND. 18 - 20 CM
	ARTEN:	
	ACER PLATANOIDES BETULA PENDULA FRAXINUS EXCELSIOR TILIA CORDATA QUERCUS ROBUR POPULUS TREMULA ULMUS GLABRA MALUS SILVESTRIS PYRUS COMMUNIS	SPITZAHORN WEISSBIRKE GEMEINE ESCHE WINTERLINDE STIELEICHE ZITTERPAPPEL BERGULME WILDAPFEL WILDBIRNE
B)	LAUBBÄUME II WUCHSORDNUNG IN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN	
	PFLANZQUALITÄT:	WIE 0.7 A MIND. 3 X VERPFLANZT STAMMUMFANG MIND. 16 - 18 CM, HÖHE 200 - 250 CM
	ARTEN:	
	ACER PLATANOIDES "GLOBOSUM" ACER CAMPESTRE CRATAEGUS IN ARTEN UND SORTEN PRUNUS SARGENTII UND SORTEN PRUNUS SERULATA IN SORTEN ROBINIA PSEUDOACACIA "UMBRACULIFERA" SORBUS IN ARTEN UND SORTEN PRUNUS AVIUM TAXUS BACCATA OBSTBÄUME	KUGELAHORN FELDAHORN APFEL-, ROTDORN, HAHNENDORN USW. SCHARLACH KIRSCHEN ZIERKIRSCHEN KUGELAKAZIE EBERESCHEN, MEHLBEEREN VOGELKIRSCHEN EIBEN
C)	GESCHLOSSENE GEHÖLZPFLANZUNG IN PRIVATEN RANDPFLANZUNGEN	
C1)	BÄUME:	ARTEN WIE 0.7 A UND 0.7 B
	PFLANZQUALITÄT:	HEISTER, MIND. 2 X VERPFLANZT MINDESTHÖHE 200 - 250 CM
	SOLITARGEHÖLZE: PFLANZQUALITÄT:	MIND. 3 X VERPFLANZT MINDESTHÖHE 125 - 150 CM
	ARTEN:	
	ACER CAMPESTRE PRUNUS PADUS/SER. PINUS SYLVESTRIS TAXUS BACCATA	FELDAHORN TRAUBENKIRSCHEN WALDKIEFER GEMEINE EIBEN



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623  
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com) [info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)





Anlage 6: Planliche und textiliche Festsetzungen Urplan

STRAUCHER PFLANZENQUALITÄT:	STRAUCHER 2 X VERPFLANZT MIND. 60 - 100 CM
ARTEN	
EUONYMUS EUROPAEUS CORNUS SANGUINEA CORNUS MAS LONICERA XYLOSTEUM LIGUSTRUM VULGARE UND SORTEN SALIX PENTANDRA VIBURNUM LANTANA RUBUS ODORATUS RIBES ALPINUM " SCHMIDT " ROSA ARVENSIS	PPAFFENHÜTCHEN ROTER HARTRIEGEL KORNELKIRSCH HECKENKIRSCH LIGUSTER LORBEER - WEIDE WOLLIGER SCHNEEBALL ZIMT - HIMBEERE ALPENBEERE KRIECH- ODER ACKERROSE
IN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHEN	
CORYLUS AVELLANA CRATAEGUS MONOGYNA RHAMNUS FRANGULA SALIX CAPREA VIBURNUM OPULUS ROSA CANINA RHAMNUS CATHARTICA PRUNUS SPINOSA SALIX AURITA	HASELNUSS WEISSDORN FAULBAUM SALWEIDE GEMEINER SCHNEEBALL HUNDSROSE FAULBAUM SCHLEHE OHRCHENWEIDE
C2)	ERGÄNZEND ZUGELASSEN FÜR PRIVATE RANDPFLANZUNGEN
PFLANZENQUALITÄT:	STRAUCHER 2 X VERPFLANZT MIND. 60 - 100 CM
ARTEN	
AMELANCHIER LAMARCKII CHAENOMELES IN ARTEN UND SORTEN KOLKWITZIA AMABILIS PHILADELPHUS IN ARTEN UND SORTEN RIBES SANGUINEUM PARK- UND STRAUCH- ROSEN IN ARTEN UND SORTEN SPIREA IN ARTEN SYMPHORICARPOS ALBUS VAR. LAEVIGATUS SYRINGA IN ARTEN UND SORTEN WEIGELA HYBRIDEN	FELSENBIERNE SCHEINQUITTE KOLKWITZIE PFEIFENSTRAUCH ZIERJOHANNISBEERE SPIERSTRAUCH SCHNEEBEERE FLIEDER WEIGELIE IN SORTEN
0.8	BEI DER DURCHFÜHRUNG VON GEHÖLZPFLANZUNGEN SIND DIE ENTSPRECHENDEN BESTANDSVORSCHRIFTEN DES FERNMELDEAMTES, DES ENERGIEVERSORGUNGS- UNTERNEHMENS UND LT. NACHBARRECHT ZU BEACHTEN, Z.B. MINDESTABSTAND FÜR BAUMPFLANZUNGEN BEI  - ÜBERGEORDNETEN STRASSEN: 4,50 M VOM FAHRBAHNRAND  - FREILEITUNGEN: 8,00 M BEIDSEITIG DER LEITUNGSACHSE



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623  
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com) [info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)

