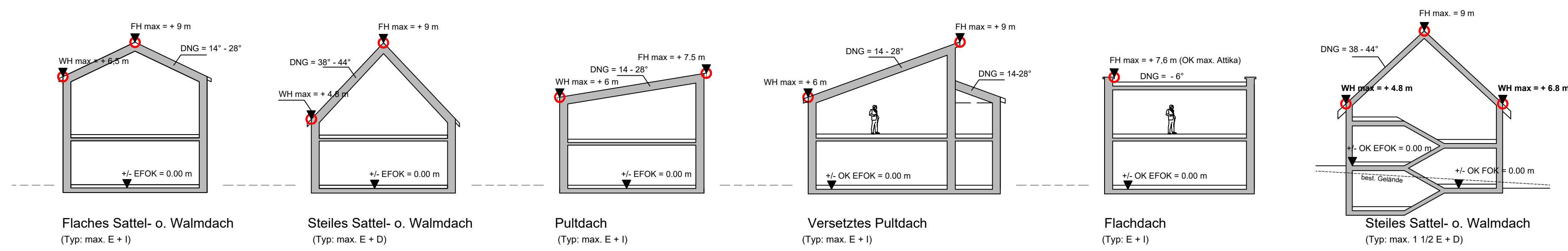


Hinweis:
Schnitt B-B
M= 1:200



Regelquerschnitte als Hinweis

M 1:200



FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der bau- lichen Nutzung	Zulässige Bauweise o = offen E = nur Einzelhäuser zulässig DH = nur Doppelhäuser zulässig
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GFZ)	Zulässige Dachformen und -neigungen SD = Satteldach, WD = Walmdach FD = Flachdach, PD = Pultdach, vPD = versetztes Pultdach
Maximal zulässige Vollgeschosse	

Nutzungsschablonen

SO Pension	O	E
0,6		
III	SD, WD: 14° - 28° SD, WD: 38° - 44° PD, vPD: 14° - 28° FD: bis 6°	

WA1.1-2	O	E
0,3		
	SD, WD: 14° - 28° SD, WD: 38° - 44° PD, vPD: 14° - 28° FD: bis 6°	

WA2.1-3	O	E
0,3		
	SD, WD: 14° - 28° SD, WD: 38° - 44° PD, vPD: 14° - 28° FD: bis 6°	

WA3	O	E
0,3		
	SD, WD: 14° - 28° SD, WD: 38° - 44° PD, vPD: 14° - 28° FD: bis 6°	

WA4.1	O	E
0,3		
	SD, WD: 14° - 28° SD, WD: 38° - 44° PD, vPD: 14° - 28° FD: bis 6°	

WA4.2	O	DH
0,4		
	SD, WD: 14° - 28° SD, WD: 38° - 44° PD, vPD: 14° - 28° FD: bis 6°	

1. FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) in Teilflächen

SO Sondergebiet Pension

1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

mit Verkehrsbegleitgrün

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

Zweckbestimmung: Parkplatz

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrtsbereiche - eine ausnahmsweise Verschiebung ist zulässig, festgesetzte Grünflächen sind entsprechend anzupassen. Im Bereich WA1.1 ist die Lage der gemeinsamen Zufahrten so zu wählen, dass jeweils nur ein Bestands-Baum der Kurallée entfernt werden muss.

Höhenlage der Verkehrsflächen

1.4 Firstrichtungen

Firstrichtung festgesetzt. Der First des Hauptdaches muss bei SD, WD parallel zur Pfeilrichtung verlaufen. Eine Abweichung davon um bis zu 10° ist zulässig.

1.5 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

Fläche für Garagen/Stellplätze/Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

1.6 Grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche gliedernde Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Park

Zweckbestimmung: naturnaher Regenrückhaltebereich

Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Zu erhaltender Laubbaum (Ausnahmen gem. textl. Festsetzung 1.6 zulässig)

zu pflanzender Laubbaum

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen!

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

2.1 Planzeichen als Hinweise

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Vorschlag Parzellennummer

Vorschlag Stellung Hauptgebäude

Vorschlag Stellung Garage

Maßzahl in Meter

Höhenschichtlinien gem. Höhenmessung

Vorschlag Fußweg

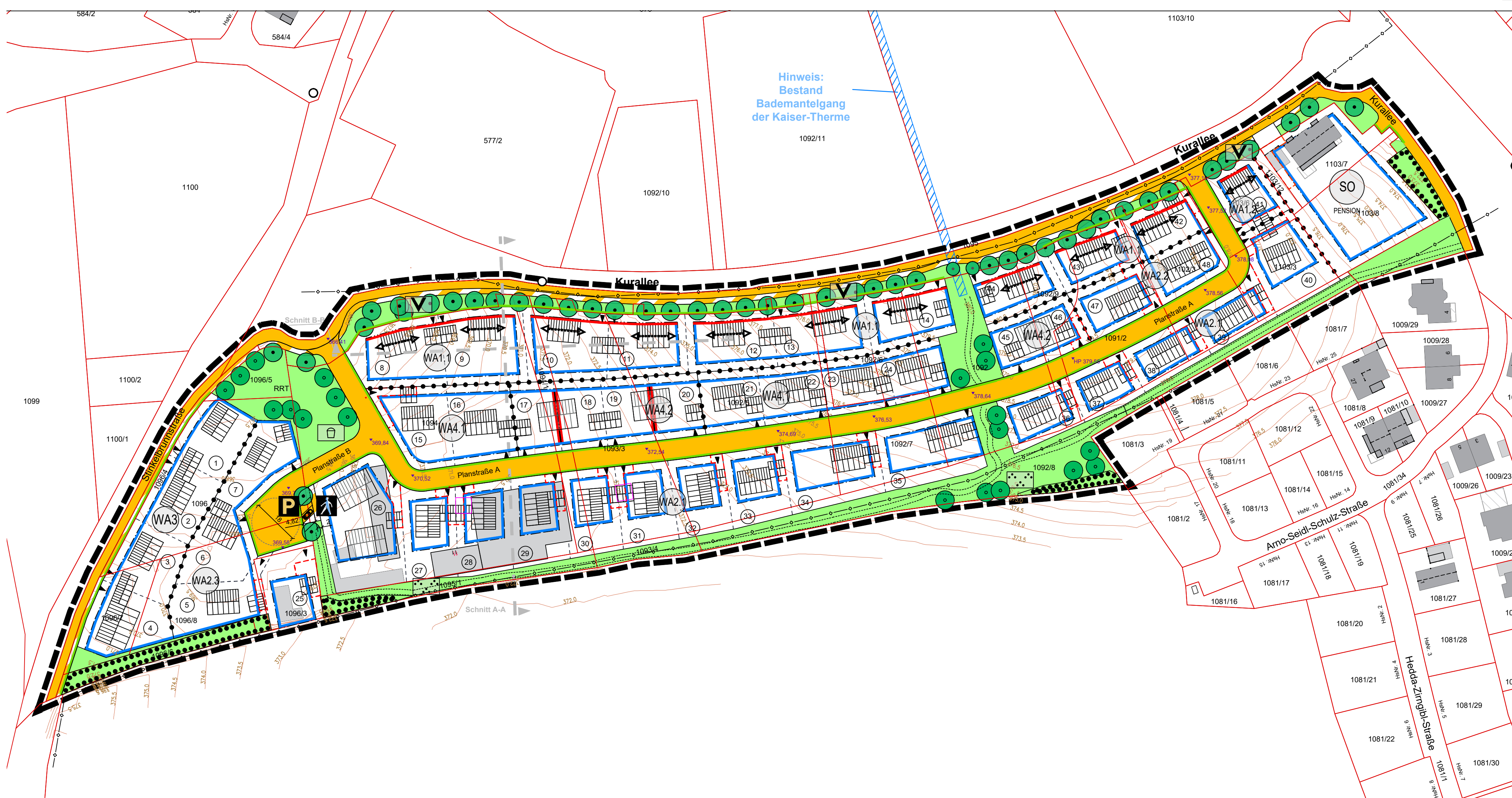
Bestandsgebäude

2.2 Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungsleitung

PLANZEICHNUNG

Maßstab 1:1.000



VERFAHRENSVERMERKE:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom _____ hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ mit Schreiben vom _____ beteiligt.

Der Markt Bad Abbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Bad Abbach, den _____
Markt Bad Abbach

Dr. Benedikt Grünewald, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Abbach, den _____
Markt Bad Abbach

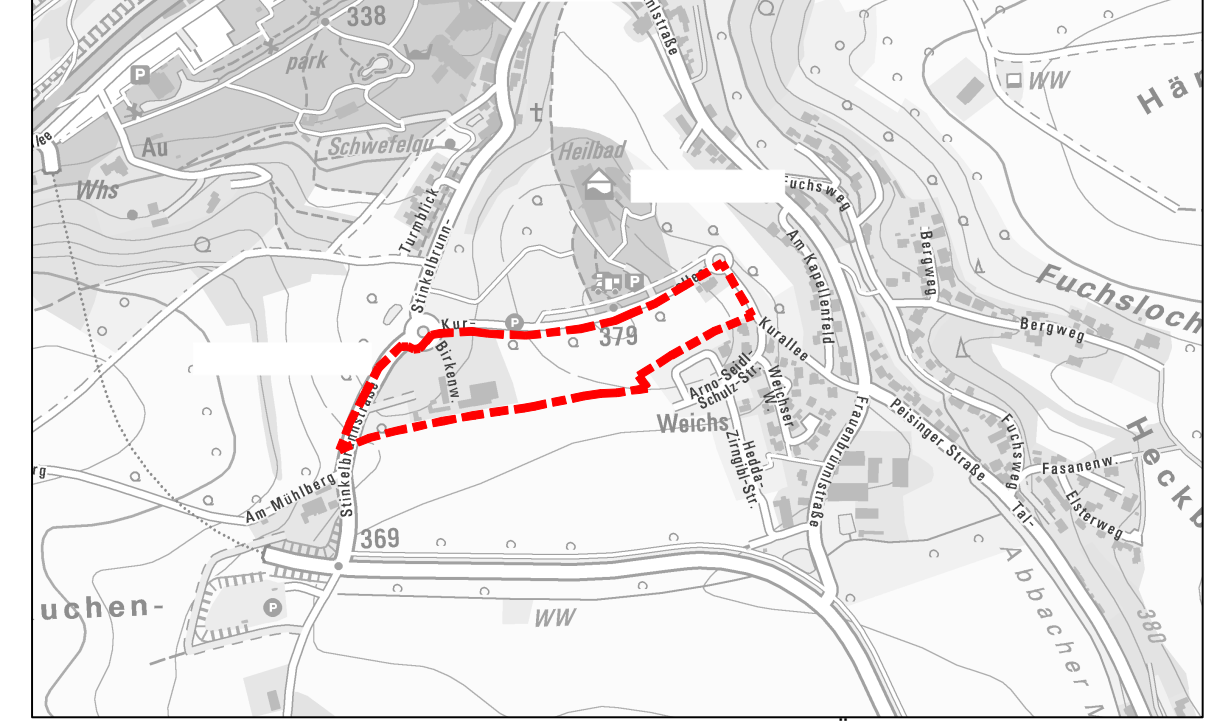
Dr. Benedikt Grünewald, 1. Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AB IN DEN SÜDEN" und SO Pension als 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet SO II“

MARKT BAD ABBACH
LANDKREIS KELHEIM

FLUR NR.: 583/2 (TF), 1091/2, 1092, 1092/5 - 9, 1093/3, 1093/4, 1094, 1094/1, 1095 (TF), 1095/1, 1096, 1096/3 - 8, 1102/3, 1103/3, 1103/6 - 8, 1103/12

DER G E M A R K U N G B A D A B B A C H



Übersichtslageplan, M 1:10.000

PLANZEICHNUNG

MAßSTAB 1 : 1.000

FASSUNG VOM 27.01.2026

Verfahren nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB

PLANVERFASSTER:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL.-ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 28
93151 TUNZING
TEL: 09141 405 170
E-MAIL: info@bartsch.de
WEB: WWW.BARTSCH.DE