



### ZEICHENERKLÄRUNG

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)**

2.1 **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl  
 2.2 **II** maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse  
 2.3 **TH = 6,5m** maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen)  
 2.4 **FH = 10,0m** maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen)  
 2.5 **WE** Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
 2.6 **EH** Bebauhöhe (B) über NN (siehe textliche Festsetzungen)  
 2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen (und unveränderlicher Parzellengrenzen)

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)**

3.1 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 3.2 abweichende Bauweise: offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäuhöhe von 70m  
 3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen  
 3.4 Baugrenze

**4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)**

4.1 Straßenverkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich)  
 4.2 Öffentliche Parzelläre Verkehrsfläche (Symmetrisch bei großen Flächen)  
 4.3 Wirtschaftsweg  
 4.4 Fuß- und Radweg

**5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)**

5.1 Hochbehälter / geplante Druckerhöhungsanlage  
 5.2 Sandemast

**6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)**

6.1 Öffentliche Grünfläche: Ausgleichsfläche / Retentionsbereich / Spielplatz  
 6.1.1 Spielplatz

**7. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BauGB)**

7.1 geplantes Regenrückhaltebecken

**8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) 24 BauGB)**

8.1 **LPB V** Lärmprognosebereich V nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)  
 8.2 **LPB IV** Lärmprognosebereich IV nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)  
 8.3 **LPB III** Lärmprognosebereich III nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)  
 8.4 **LPB II** Lärmprognosebereich II nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)  
 8.5 **LPB I** Lärmprognosebereich I nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)

**9. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)**

9.1 anzufanzender Einzelbaum  
 9.2 Umrangung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern  
 9.3 zu erhaltender Einzelbaum

**10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)**

10.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**11. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN**

11.1 geplante Neuzerschließung (unverbindlich)  
 11.2 Höhenlinien in 0,5 m-Schritten  
 11.3 Grenzen der Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne  
 11.4 bestehende Grenzen und Grenzpunkte  
 11.5 Grenzen und Grenzpunkte der Flurbereinigung  
 11.6 bestehende Gebäude  
 11.7 Straßenänder und weitere Vermessungsdaten  
 11.8 bestehende Böschungen  
 11.9 geplante Böschungen  
 11.10 bestehender Baum (digitalisiert aus Luftbild)  
 11.11 gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG (nachrichtlich)  
 11.12 Flächenkarte der Nutzungsschablone:

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse            |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ)    | maximaler Traufhöhe in Metern     |
| Bauweise                  | maximale Anzahl der Vollgeschosse |
| WE (D)                    | Wohnen mit Einzelbau              |
| WE (D)                    | Wohnen mit Doppelbauweise         |
| Dachform und Dachneigung  |                                   |
| Fuß- und Radweg           |                                   |

**KOMMUNALPLANUNG - TIEFBAU - STADTBAU**  
 Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak    Dipl.-Ing. Jürgen Glaser  
 Baranzenberger Ingenieurbüro und Freier Stadtplaner  
 Eisenmännchen 20, 14021 Maaßen    Fon: 030/19220-0    Fax: 030/19220-44    info@baranzenberger.de    www.bk-maaschen.de  
 Geschäftsbereich:    Datum:    Zeichen:    Auftrag:    2a  
 genehmigt: 22.09.2021    gezeichnet: 22.09.2021    bearbeitet: 22.09.2021    Projekt Nr.:    3588

Gemeinde: **Obrighheim**  
 Ortsteil: **Obrighheim**  
 Projekt: **Bebauungsplan Münchberg**  
 Entwurf: **Vorentwurf**  
 Maßstab: **1 : 500**

Planunterlage M 1:500    Stand 09/2021