

A. Festsetzungen gemäß §9 BauBG und Art. 98, BayBO durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
MD	Dorfgebiet im Sinne des §5 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze
0,8	Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstgrenze
o	offene Bauweise nach §22 Abs.2 BauNVO
E	Einzelhäuser zulässig
SD	Satteldach
WA	Allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 BauNVO
	Fußwege öffentlich
P	Parkplätze
	öffentliche Grünfläche im Sinne des §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungsline, Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
15,00	Maße in Meter, z.B. 5,00 m
	Einzelbäume zu pflanzen
	Laubbäume mit Astansatz von mind. 2,50 m Höhe zu pflanzen
	Sträucher zu pflanzen
	Sichtdreiecke freizuhalten in einer Höhe ab 0,80 m über OK Straße
	Private Grünflächen im Sinne des §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bäume zu erhalten
Füllschema der Nutzungs-schablone	Art der baulichen Nutzung

B. Zeichnerische Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksteilung
280	Flurstücksnummern
	Vorhandene Wohn- und Nebengebäude

C. Für den Übersichtslageplan

	Allgemeine Wohngebiete
	Gemischte Bauflächen
	Dorfgebiete

Hinweis

Im Bereich des Bebauungsplanes können sich noch nicht bekannte Bodendenkmale befinden. Bei den Arbeiten auftretende Funde sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg zu melden.

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB und Art. 98 BayBO:

1. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen sowie Grundstücksgrößen im Einzelfall kein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

2. Bauweise

- 2.1 Es gilt die offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 der BauNVO, mit der Abweichung, daß Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen anzutragen sind, auch wenn sie an Hauptgebäuden angebaut werden.
- 2.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 2.3 Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen.
- 2.4 Die Dachform der Nebengebäude soll denen der Hauptgebäude angeglichen werden. Die Dachneigung soll mindestens 20° betragen.
- 2.5 Vor Einzelgaragen an öffentlichen Verkehrsflächen muß ein Stauraum von 3,50 m Breite und 5,00 m Tiefe vorhanden sein, vor Doppelgaragen 5,00 m Breite und 5,00 m Tiefe. Der Stauraum muß einfriedungslos bleiben.

3. Gestaltung der Gebäude

- 3.1 Die Dachneigungen sind entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Werten auszuführen.
- 3.2 Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 3.3 Kniestöcke sind nur bis 50,0 cm Höhe zulässig.
- 3.4 Die Hauptgebäude sind mit Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken. Als Farbe für die Eindeckung ist rot zu wählen.
- 3.5 Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten und in gedeckten Farben (erdfarben) gestrichen werden.
- 3.6 Verkleidungen mit Ausnahme von Holzverkleidungen sind unzulässig.

4. Abstandsflächen

Es sind in sämtlichen Bauplätzen die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art 6, Abs. 4 + 5 und Art 7, Ans. 4 Bay Bo 94 einzuhalten, falls nicht durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen eine größere Abstandsfläche festgesetzt ist.

5. Gestaltung der Freiflächen

Die nicht überbaubaren Flächen entlang der Verkehrsflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Pro 15 m Grundstücksbreite ist ein Baum vorzusehen, bei kleineren Grundstücken mindestens ein Baum je Grundstück. Zusätzlich zu den vorgenannten Bäumen ist je 15 Meter Grundstücksbreite eine Dreiergruppe bodenständiger, baumartig gewachsener Gehölze vorzusehen, bei kleineren Grundstücken mindestens eine Gruppe pro Grundstück. Die Baum- und Strauchgruppen sind in lockerer Gruppierung anzutragen.

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich des Baugrundstücks mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. gärtnerisch zu gestalten.

Nutzgärten sind zulässig.

Parkplätze, Stellflächen und private Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material (z. B. Rasengittersteine, Ökopflaster) zu befestigen.

Als Gehölzpflanzungen sind heimische Pflanzen zu verwenden, wie z. B. Feldahorn, Hasel, Hainbuche, Liguster, Holunder, Weißdorn, Schlehe, Pfaffenbüschel, Roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Kreuzdorn, Hundsrose, Feldrose oder Rotbuche.

Niederschlagswasser ist als Gießwasser zu sammeln und zu nutzen.

6. Einfriedungen

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten. Als Material ist direkt hinterpflanzter Maschendrahtzaun oder Holzzaun zulässig.

Mauerscheiben sind als Einfriedung zulässig, sobald sie im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden stehen.

7. Landwirtschaftsklausel

Die Grundstückseigner haben Immisionen landwirtschaftlicher Art, die von einer rechtmäßigen Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken ausgehen, entschädigungslos zu dulden.

Die Tierhaltung wird im MD auf max. 1 GV bzw. 1 VGV begrenzt.

8. Böschungen

Höhenunterschiede zwischen waagrechten Grundstücksebenen und natürlichem Gelände sind durch vom Eigentümer innerhalb der Grundstücksgrenzen zu errichtende Böschungen auszugleichen; Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig.

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Stützmauern oder Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.

9. Abgrenzung von Verkehrsflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

Das Hineinragen dieser Stützbauwerke in das Privatgrundstück ist vom Grundstückseigentümer zu dulden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen, Anböschungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m (gemessen von Oberkante Straßendecke) überschreiten.