

# I) Festsetzungen gemäß § 30 BauGB:

## A) durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO 1990

 Öffentliche Grünfläche oder straßenbegleitendes Grün


 Private Grünfläche

 Naturdenkmal

 Kartiertes Biotop mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

 Hochstämmige Bäume, kleinkronig auf öffentlichen und privaten Flächen, ohne Standortbindung, Bindung nach Art und Stückzahl

 Öffentliche Verkehrsfläche

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

0,5 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z. B. 0,5

 Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z.B. 1,2

 Baugrenzen

l + DG Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. 2 Vollgeschosse. Diese setzen sich aus EG + DG zusammen.

mind. 38° Zulässige Dachneigung, z.B. mindestens 38°

o offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO 1990

SD Satteldach

## B) durch Text

### 1. Höheneinstellung der Gebäude

1.1 Im Bereich MD<sub>1</sub> des Baugebietes sind 2 Vollgeschosse zulässig. Ein zusätzliches Dachgeschoß als 3. Vollgeschosß ist ausnahmsweise zulässig.

1.2 Im Bereich MD<sub>2</sub> des Baugebietes sind 2 Vollgeschosse zulässig. Diese setzen sich aus EG + DG zusammen.

1.3 Wandhöhe bergseits max. 3,8 m  
Wandhöhe falseits max. 6,9 m  
Als Bezugspunkt gilt die höchste natürliche Geländestelle entlang der jeweiligen Außenwand an der Traufseite

### 2. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude:

2.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.2 Für die 1. Wohneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist eine weitere Stellmöglichkeit nachzuweisen. Alle Stellmöglichkeiten sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

2.3 Stellplätze dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen erstellt werden.

2.4 Nebengebäude, die der Ver- und Entsorgung dienen (Mülldeponie u. ä.), sind zur angrenzenden Erschließungsstraße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3. Abstandsflächen

3.1 Es sind in sämtlichen Bauplätzen die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art 6 Abs. 4 + 5 und Art 7 Abs. 4 BayBO einzuhalten, falls nicht durch die im Plan eingezeichnete Baugrenze eine größere Abstandsfläche festgesetzt ist.

3.2 Für die Bauplätze im Bereich MD<sub>1</sub> kann ausnahmsweise die gesamte Straßenbreite beim Nachweis der Abstandsflächen berücksichtigt werden.

### 4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.  
Dachgauben sind zulässig, wobei vom Ortgang mindestens ein Abstand von 2,5 m einzuhalten ist. Breite je Gaube max. 3,0 m, Breite aller Gauben je Dachseite max. 1/3 der Länge Traufwand.

4.2 Die Hauptgebäude sind mit roten Dachsteinen oder -ziegeln einzudecken.

4.3 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten Farben (erdfarben) zu streichen. Verkleidungen aus Holz oder Natursteinen sind zugelassen.

### 5. Gestaltung der Freiflächen und Grünordnung

5.1 Je Grundstück ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen, je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein zusätzlicher kleinkroniger Baum. Für kleinkronige Bäume sind ersatzweise auch Obstbäume zugelassen.

5.2 Der gesamte Lebensraumkomplex bestehend aus Hecken, Bäumen, Gebüsch, Halbtrockenrasen, Steinen sowie Gras- und Krautsäumen ist im Bereich MD<sub>1</sub> des Baugebietes außerhalb der Baugrenzen zu erhalten. Das Naturdenkmal darf nicht beeinträchtigt werden.

5.3 Als Abgrenzung zur freien Landschaft sind nur heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Eine exemplarische Pflanzliste ist der Begründung beigelegt.

5.4 Stellflächen und Parkplätze sind mit Ökopflaster, Rasengittersteinen oder mit Betonsteinpflaster mit Rasenfugen zu befestigen.

5.5 Erforderliche Rodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

### 6. Einfriedungen

Entlang privater Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzhecken zulässig (Verwendung heimischer Gehölze in natürlicher Wuchsform). Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebezäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,2 m zulässig.

## II) Hinweise

### A) durch Planzeichen

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen

2.  vorgeschlagene Grundstücksteilung

3. 127 Flurstücksnummern

4.  Maße in Meter, z. B. 4,00 m

5.  vorhandene Bebauung

6.  Bildstöcke, Kreuze und Figuren

### B) durch Text

#### 1. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	Dachneigung

2. Die Grundstückseigentümer werden auf Immissionen landwirtschaftlicher Art, die von einer rechtmäßigen Nutzung der angrenzenden Grundstücke ausgehen, ausdrücklich hingewiesen.

3. Gefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fundort ist unverändert zu verlassen.