

I) Festsetzungen gemäß § 30 BauGB:

A) durch Planzeichen

— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO 1990
im Bereich MD1 zulässig: max. 1 GV bzw. 1 VGV pro Grundstück

Öffentliche Grünfläche oder strassenbegleitendes Grün

Private Grünfläche

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

Mindestens 2-zeilige Heckenpflanzungen entlang der KT 20 und der KT 26
Abstand zum Fahrbahnrand mindestens 4,50 m.

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün

Fußwege

Sichtdreiecke, siehe Pkt. 5.4

— — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

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

Baugrenzen

I + 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

II) Hinweise

A) durch Planzeichen

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. — — — vorgeschlagene Grundstücksteilung

3. 121 Flurstücksnummern

4. Maße in Meter, z. B. 4,00 m

5. vorhandene Bebauung

6. Baudenkmäler

7. Bildstöcke und Kreuze

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 anzugeben.
Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

B) durch Text

1. Höheneinstellung der Gebäude

11 Im Bereich MD1 des Baugebietes sind 2 Vollgeschosse zulässig. Diese setzen sich aus EG + DG zusammen.
Ausnahmsweise kann nach Vorlage eines Geländenivellements im Einzelfall das Kellergeschöß als 3. Vollgeschöß zugelassen werden.

1.2 Wandhöhe bergseits max. 3,8 m

Wandhöhe felseits 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 auch außerhalb 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, jedoch nicht in den im Plan eingezeichneten Sichtflächen.

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

3. Abstandsflächen

3.1 Es sind in sämtlichen Bauplätzen im Bereich MD1 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 Im Bereich MD2 sind aufgrund der bestehenden Bebauung die Festsetzungen unter 3.1 nicht zwingend vorgeschrieben.

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.
Dachgauben sind zulässig, wobei vom Ortsgang 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 m² Grundstücksfläche ein zusätzlicher kleinkroniger Baum. Für kleinkronige Bäume sind ersatzweise auch Obstbäume zugelassen.

5.2 Heckenanpflanzung entlang der KT 20 und der KT 26 sind mindestens 2-zeilig auszubilden. Der Abstand zum Fahrbahnrand beträgt mindestens 4,50 m.

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

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

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

6. Abgrenzung von Verkehrsflächen

6.1 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.

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

7. Einfriedungen

7.1 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.

Querschnitte:

Straße "A"



Straße "B" und Straße "C"

