

ZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER NUTZUNG


MD DORFGEBIET

1.2 MASZ DER NUTZUNG

z.B. GR 123 MAXIMALE GRUNDFLÄCHE IN m²

z.B. II MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSZE

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

 BAUGRENZE

1.4 BAUWEISE

 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

 NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

 EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

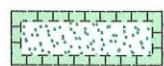
 BEGRENZUNGSLINIE VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN

1.6 NEBENANLAGEN

 UMGRENZUNG DER BAUFLÄCHEN FÜR GARAGEN, GEDECKTE STELLPLÄTZE UND ANDERE NEBENANLAGEN

 BAUZONE FÜR GARTENHÄUSCHEN UND ANDERE NEBENANLAGEN

1.7 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

 FLÄCHE FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FÜR AUSGLEICHSMASZNAHMEN NACH BAY NATSCHG (FLÄCHIGE BEPFLANZUNG)

1.8 SONSTIGES

z.B. 2 WE MAX. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN PRO GEBÄUDE

 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

2. HINWEISE

2.1 PLANZEICHEN



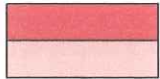
VORSCHLAG FÜR SITUIERUNG VON NEUEN BAUKÖRPERN



VORSCHLAG FÜR NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE



BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE



BESTEHENDER BAUKÖRPER



PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE

2.2 ZAHLEN

Z.B. 1457/1 BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMER

Z.B. 5 ORDNUNGSZAHL FÜR DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Z.B. 45a HAUSNUMMER

2.3 SYMBOLE

NUTZUNGSSCHABLONE

GRUNDFLÄCHE	ANZAHL DER WOHNEINHEITEN
ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE

Teil 2: Texte

1 FESTSETZUNGEN

1. ART DER NUTZUNG

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. MASZ DER NUTZUNG

Unabhängig von der Festsetzung der Obergrenze der Grundfläche für jede Parzelle darf auf den jeweiligen Grundstücken eine GRZ von 0,6 gemäß BauNVO 1990, § 17, nicht überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die Obergrenze der GRZ von 0,6 darf dabei nicht überschritten werden.

3. WOHNEINHEITEN

Sofern durch die Planzeichnung keine abweichende Regelung getroffen ist, gelten folgende Obergrenzen:

Einzelhäuser: 2 WE

Doppelhaushälften: 2 WE

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- Stellplatzschlüssel für Wohnnutzung

Pro Wohneinheit sind zwei Pkw - Stellplätze zu errichten. Der Stauraum vor Garagen darf dabei in die Berechnung der Stellplatzanzahl einbezogen werden, sofern er eine Länge von mindestens 5,00 m aufweist.

- Stellplatzschlüssel für andere Nutzungen

Bei allen anderen Nutzungen gilt aus den ministeriellen Richtlinien für den Stellplatzbedarf der Mindestwert und damit die Höchstzahl der Stellplätze.

- Standorte

Garagen und gedeckte Stellplätze sind nur in den für sie durch die Planzeichnung festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. HANGSICHERUNG

Die Sicherung des Hanges am nördlichen Rand des Planungsgebietes darf ausschließlich durch geeignete Pflanzungen erfolgen.

Stützwände sind nicht zulässig. Bestehende Stützwände dürfen in gleicher Lage, Länge und Höhe ersetzt werden.

6. WASSERWIRTSCHAFT

- Oberflächenversiegelung

Es ist sicherzustellen, dass durch die neuversiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung bzw. sonstige nachteilige Auswirkung auf tieferliegende Bereiche entstehen.

- Schicht- und Hangwasser

Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

7. HÖHENLAGE VON BAULICHEN ANLAGEN

Die OK des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,35 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Diese Regelung gilt nicht für die Baufläche Nr. 1, (Fl. Nr. 1451 und 1452). Bei dieser Parzelle ist im Falle einer Neuerrichtung des Gebäudes die derzeitige Höhenlage einzuhalten.

8. NEBENANLAGEN

Gartenhäuschen und andere Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den speziell dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Die Summe der Grundfläche aller Nebenanlagen (Garagen werden hierbei nicht mitgerechnet) darf maximal 20 m² betragen.

9. FREIFLÄCHEN

Private Freiflächen sind als gärtnerisch gestaltete Bereiche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen.

Freiflächengestaltungspläne

Für jede Grundstückspartelle ist ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages einzureichen.

Er muß mindestens eine Darstellung im Maßstab 1:200 mit Beschreibung enthalten über

- Lage, Art und Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen
- Lage, Größe und Art der befestigten Flächen und baulicher Anlagen wie Einfriedungen, Stützmauern, Stufen, Wasserbecken, Geräteschuppen
- Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen mit Angabe von Artnamen, Anzahl und Pflanzqualität
- Geländeneiveau

10. AUSGLEICHSFLÄCHE

Die nördlich gelegene Hangleite ist unter Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen flächig zu bepflanzen.

2 HINWEISE

1. VERKEHRSFLÄCHEN

Die in der Planzeichnung mit dem Symbol  festgesetzten privaten Fußwege sind als öffentliche Eigentümerwege im Sinne des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes zu widmen.

2. DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterlegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.