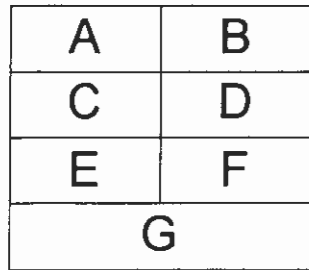


Gestaltungssatzung

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 Nutzungsschablone



- A Art der Baulichen Nutzung
- B Zahl der Vollgeschosse
- C Grundflächenzahl GRZ
- D Geschoßflächenzahl GFZ
- E Dachform
- F Bauweise
- G Dachneigung

2.0 Abgrenzung

(nach § 9 Abs. 7 BauGB)



Geltungsbereich nach § 9/7 BauGB



Bestehende Grundstücksgrenzen



Neue Grundstücksgrenzen

3.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Dorfgebiet nach §5 BauNVO

Die unter § 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig

4.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB & §§ 16+17+18 BauNVO)

II (E + D)

Maximal zwei Vollgeschosse (Erd- u Dachgeschoß)

0,3

Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO

0,6

Geschoßflächenzahl GFZ §20 BauNVO

- Firsthöhe maximal 11,0 m über Oberkante Zufahrtsweg.
- Drei Wohnungen maximal zulässig.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo müssen eingehalten werden.

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8.0 Regenwasser, Solaranlagen

- Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es werden Regenauffangbehälter mit einer Mindestgröße von 3 - 4 m³ je 100 m² Dachfläche empfohlen
- Es wird empfohlen, Solarenergie für Warmwasser und Photovoltaik zu nutzen
- Niederschlagswasser ist in naturnah gestalteten Wasserrückhaltungs- bzw. Versickerungsmulden zurückzuhalten.

9.0 Bauliche Gestaltung

- Die Häuser dürfen maximal 70cm über Erschließungsstraße liegen (bezogen auf Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß)
- Dachdeckung: Nur rotgetönte und schwarze Materialien.
- Kniestockhöhe: Maximal 75 cm auf 2/3 der Gebäudelänge; 1/3 der Gebäudelänge größer als 75cm.
- Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen.
- Dachüberstand an Traufe und Ortgang: maximal 100 cm.
- Fenster müssen stehend rechteckig angeordnet werden (Ausnahme: Blumenfenster);
- Einfriedungen sind aus sockellosen Zäunen mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,20m herzustellen. Zur freien Landschaft hin, entlang der festgesetzten Hecken, ist eine Einzäunung unzulässig.
- Für Wege sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (weitfugiges Pflaster, sickerfähiges Pflaster, wassergebundene Sandstreudecken)

10.0 Pflanzbindungen

- je angefangener 200qm Baugrundstück ist ein Solitärbaum zu pflanzen.
- Ein Pflanzabstand zwischen Privatfläche und landwirtschaftlicher Fläche von 2m (bei Bäumen 4m) ist zu gewährleisten.
- Die gesetzlichen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Das Nachbarrecht in Bayern ist bei der Pflanzung zu beachten.
- Fläche für ökologischen Ausgleich: Herstellung einer strukturreichen Hecke aus Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation.

10.1 Verbindliche Gehölzarten

Sträucher:

Acer campestre
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum

Feldahorn
Kornelkirsche
Hartriegel
Haselnuß
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche

Bäume:

Acer platanoides
Alnus glutinosa
Tilia cordata
Carpinus betulus
Prunus avium
Spitz-Ahorn
Schwarz-Erle
Winter-Erle
Hainbuche
Vogelkirsche

Planv

Der Markt-/Gemeinde-
Bebauungspläne

Ortsüblich bekannt
vom 05.03.2005.

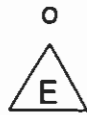
Die Bürgerbeteiligung
Anforderung hat in

Die Träger öffentlicher
§ 4 Abs. 1 BauGB

Der Markt-/Gemeinde-
Begründung in de

5.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)



Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 + 2 BauNVO)

Einzelhaus zulässig

SD

Dachform: Satteldach

38° - 50°

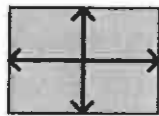
Dachneigung Hauptgebäude: 38° - 50°

5° - 50°

Dachneigung Garage: 5° - 50°

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)



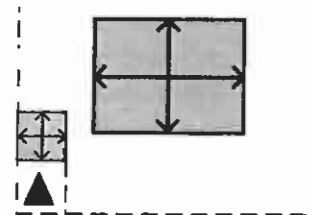
Hauptfirstrichtung



Baugrenze (§ 23 Abs. 1 + 3 BauNVO)

6.1 Stellplatz und Garagenflächen

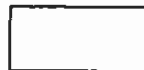
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 Abs. 1 BauNVO)



- ▲ = Einfahrt
- Garagenflächen in Hauptkörper einbezogen; als Anbau an den Hauptkörper oder freistehend.
- Grenzbebauung ist für Garagen zulässig.

7.0 Grünflächen

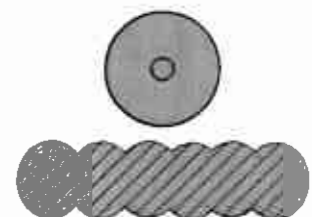
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15,20 BauGB)



Private Grünflächen

- Pflanzbindungen gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Böschungen u. Grenzanlagen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

7.1 Pflanzungen



Solitärbäume neu zu pflanzen

Ökologische Ausgleichsfläche

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Schneeball
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa galica	Essigrose
Rhamnus catharica	Kreuzdorn

11.0 Allgemeine Festsetzungen

- Zugänge zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind verboten.
- Vorhandene Drainagen müssen erhalten werden.
- Der zur freien Landschaft neu zu pflanzende Heckenanteil ist von allen Zäunungen auszunehmen.
- Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen müssen erhalten werden
- Während der Baumaßnahme ist der von Bebauung freibleibende Grundstücksbereich vor Verdichtung zu schützen.

C) HINWEISE

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

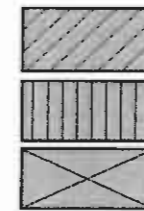
12.1 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche
private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

12.2 Allgemeine Hinweise



Bestehendes Hauptgebäude
Bestehendes Nebengebäude
Bestehende Schuppen
Flurstücknummer

1280

HINWEISE DURCH TEXT

Hinweis zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

Allgemeiner Hinweis des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, daß bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBL 13/1973) unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Nordbayern, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden müssen.

Der f
Begr
öffen

Ortsi
vom

Die M
Beba
Satzu

Der B
beka
üblich
Einsic
geget
sowie