



241 (MD1) 241/4 Ga

241/5 R+F

Zufahrt Friedhof Kirchenstrasse

256/1 Ga 2 (MD2)

16m 255/5 255/15 255/13 255/1 (WA) (WA)

256/2 WW Ga

256

258

258

260 263 (MD1) 264/3 246 263 264/4 41 41/2 41/3

261/1 ++

261 ++

262 ++

261 g ++

28/1

10

43 43/2 42 44 45 45/2 49 266/17 Parkpl. 37 34/2 33 33/1 34 35 30/1 89/2 59/1 62/1

28 D

29 3 (D)

27

24

26

22

20

Parkpl. 20/1

Hauptstrasse 75/1

89/2

71

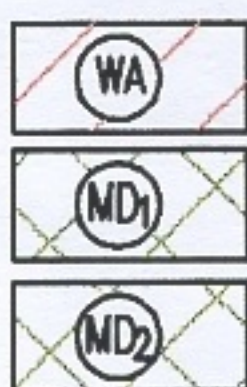
72

74

70

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (4), 4 und 5 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

Dorfgebiet 1

Dorfgebiet 2
siehe Textl. Festsetzungen 1.1

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2

Geschossflächenzahl als Höchstmass

0,6

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

Bauweise, Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise



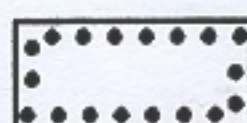
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

abweichende Bauweise
siehe Textl. Festsetzung 3.1



Baugrenze
siehe Textl. Festsetzung 3.2



Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)



öffentliche Verwaltung



Kirche

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



Strassenverkehrsfläche



Strassenverkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung

WW

befahrbarer Wohnweg

R+F

Gemeinsamer Rad- und Fussweg,
Mindestbreite 2,5 m



Strassenbegrenzungslinie

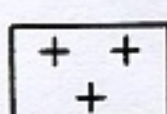
Ein- bzw. Ausfahrten und
Anschluss anderer Flächen
an die Verkehrsfläche
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



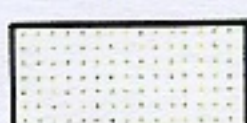
Einfahrtbereich Friedhof



Grünfläche
(§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



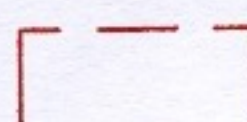
Zweckbestimmung: Friedhof



Fläche für die Landwirtschaft
(§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

D

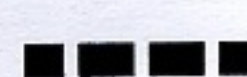
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),
die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 (6) BauGB)



Umgrenzung von Flächen für
Nebenanlagen, Stellplätze und
Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga

Zweckbestimmung: Garagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung
des Masses der Nutzung innerhalb
eines Bebauungsgebiets
(§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

1

| | |
|-----------------|-------|
| MD ₁ | II |
| 0,6 | (1,2) |
| a | |

3

| | |
|-----|-------|
| | |
| 0,6 | (1,2) |
| o | |

2

| | |
|-----------------|---------------|
| MD ₂ | II |
| 0,4 | (0,6) |
| o | THmax 3,9m |

4

| | |
|-----------|---------------|
| WA | II |
| 0,4 | (0,6) |
| o △ ED | THmax 3,9m |

| | | |
|---|--|--|
| <p>1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>1.1 Gliederung des Baugebietes nach Art der baulichen Nutzung, Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen (§ 1 (4) Nr. 1 und (5) BauNVO)</p> <p>In dem als MD₂ festgesetzten östlichen Bereich des Dorfgebietes sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe gemäss § 5 (2) Nr. 1 BauNVO - Tankstellen gemäss § 5 (2) Nr. 9 BauNVO - Vergnügungsstätten gemäss § 5 (3) BauNVO <p>nicht zulässig. Es wird festgesetzt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäss § 5 (2) Nr. 4 BauNVO - sonstige Gewerbebetriebe gemäss § 5 (2) Nr. 6 BauNVO <p>nur ausnahmsweise zugelassen werden können.</p> <p>2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (5) und § 18 (1) BauGB)</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe wird abhängig von der Dachneigung festgesetzt. Sie darf bei einer</p> <ul style="list-style-type: none"> - I-geschossigen Bauweise und einer Dachneigung bis zu 42° TH_{max} 3,0 m - E+D-geschossigen Bauweise und einer Dachneigung bis zu 47° TH_{max} 3,9 m - II-geschossigen Bauweise ohne Ausbau des Dachgeschosses und einer Dachneigung bis zu 38° TH_{max} 6,6 m <p>nicht überschreiten.</p> <p>Die Traufhöhe ist das Abstandsmass zwischen Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut. Der Ergeschoss-Rohboden darf nicht mehr als 0,4 m über der Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen. Diese wird als Bezugspunkt gemäss § 18 (1) BauNVO bestimmt.</p> <p>Die Traufhöhe baulicher Anlagen im Bereich der für Kirche und öffentliche Verwaltung reservierten Gemeinbedarfsfläche darf nicht über der Traufhöhe der dort vorhandenen Gebäude liegen.</p> | <p>3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)</p> <p>3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)</p> <p>In einer von § 22 (1) BauNVO abweichenden Bauweise dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäudegruppen mit einer Länge von maximal 75 m errichtet werden.</p> <p>3.2 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)</p> <p>Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Wird auf der Baugrenze gebaut, sind Abstandsflächen geringerer Tiefe erlaubt, als diese nach Art. 6 BayBO zulässig wären.</p> <p>4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 12 (6) und 14 BauNVO)</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäss Art. 2 (2) BayBO ausserhalb der Baugrenzen nur auf den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.</p> <p>5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB und Art. 91 (3) BayBO)</p> <p>5.1 Dachgestaltung</p> <p>Die Dächer der Hauptgebäude sind wie folgt auszuführen</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei I-geschossiger Bauweise als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 42° - bei E+D-geschossiger Bauweise als Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 47° - bei II-geschossiger Bauweise ohne Ausbau des Dachgeschosses als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 38° <p>Dächer im Bereich der für Kirche und öffentliche Verwaltung reservierten Gemeinbedarfsfläche sind hinsichtlich der Dachform, -neigung und -deckung den dort vorhandenen Gebäuden anzupassen.</p> <p>Dacherker und Kniestöcke sind nur bei I- bzw. E+D-geschossiger Bauweise zulässig. Die maximal zulässige Höhe des Kniestocks in cm entspricht der Dachneigung (Bsp.: DN 47° = Kniestock max. 47 cm)</p> | <p>Dachgauben sind zulässig. Die Länge einer einzelnen Dachgaube darf 4,0 m nicht überschreiten. Dachaufbauten insgesamt dürfen maximal 1/2 der jeweiligen Trauflänge ausmachen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,25 m betragen.</p> <p>5.2 Garagen</p> <p>Garagen aus Wellblech sind nicht zulässig.</p> <p>Garagendächer dürfen als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 22° - 30° ausgeführt werden. Nur Carportdächer dürfen als Flachdach ausgebildet werden.</p> <p>Zusammengebaute Garagen müssen als einheitliche Baukörper mit gleicher Tor- und Traufhöhe, Satteldach und einheitlicher Dachdeckung erscheinen.</p> <p>5.3 Einfriedungen</p> <p>Private Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,2 m nicht überschreiten.</p> <p>6 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)</p> <p>Denkmalschutz</p> <p>Die im Plan gekennzeichneten Einzelanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evang.-Luth. Pfarrkirche, Turm - Friedhof, Sandsteinquaderummauerung <p>unterliegen dem gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen.</p> |
|---|--|--|