





§ 3**Art u. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.01 Zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne des § 5 BauNVO „DORFGEBIET“
Für jedes Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
- 3.02 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,25**
- 3.03 II 2 Vollgeschosse, zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3.04  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.05  Firstrichtung
- 3.06 Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zugelassen; befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

§ 4**Bauliche Gestaltung**

- 4.01 Gemäß Art. 91 BayBO werden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen
- 4.02 Höhenentwicklung der Gebäude:
H Die zulässige Wandhöhe wird mit **max. 6,10 m** festgesetzt:
- 4.03 Für die Gestaltung des Daches sind zulässig:
Satteldächer mit rechteckig ausgebildeten Dachflächen, der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen
oder angeschleppte Pultdächer bei 1-geschossigen Anbauten und Zeldächer für den 2-geschossige Hauptbaukörper
zulässige Dachneigung von **20 bis 30 Grad** .
Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt.
Für Wintergarten- Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

§ 5**Bindungen für Bepflanzungen**

- 5.01 Je angefangene 250 m² Grundstückfläche ist mind. 1 Laub-/Obstbaum lt. Artenliste zu pflanzen. Zusätzlich sind mind. 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke mit standortgerechten Sträuchern lt. Artenliste zu bepflanzen. Dabei sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 5.02  Baum, Neupflanzung
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 für Laub- bzw. Obstbäume lt. Artenliste
- 5.03  Streuobstwiese mit Obstbäumen lt. Artenliste;
Diese Flächen sind vom jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand zu sichern und als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten.
- 5.04 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume

Pflanzqualität:

H, 3xv, mB, 14-16

Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten

Acer campestre

Feld-Ahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Prunus avium

Vogel-Kirsche

Sorbus aucuparia

Eberesche

Sträucher

Pflanzqualität:

Str, 2xv, 60-150

Cornus mas

Kornelkirsche

Corylus avellana

Hasel

Crataegus monogyna

Eingr. Weissdorn

Prunus spinosa

Schlehe

Rosa canina

Hunds-Rose

Sambucus nigra



Schw. Holunder

Viburnum lantana

Woll. Schneeball

§ 6

HINWEISE

- 6.01  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 6.02 474 Flurstücknummer, z.B. 474
- 6.03  Privatstraße (Zufahrt) mit dinglich gesichertem Geh-, Fahrt- u. Leitungsrecht

6.04 Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist.

Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäß Art. 37 BayWG angezeigt werden.

6.05 Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

6.06 Kartengrundlage:

Ausschnitt aus aml. Katasterblatt M 1 : 1000
als Digitaler Flurkartenauszug (DFK)
im Datenformat vom IB-INFRA, Rosenheim

Stand ca. 10/2003
v. 23.06.2005

6.07 Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.