

LEGENDE (als Bestandteil zum Bebauungsplan)

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2025 (BGBl. I Nr. 257) geändert worden ist.
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82 BayRS 791-1-U) das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichen-erklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und der Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Nutzungsschablone:

- a) Art der baulichen Nutzung
- b) Bauweise
- c) Dachform
- d) Dachneigung
- e) Zahl der Vollgeschosse
- f) Grundflächen- / Geschossflächenzahl
- g) Laufende Nummer der Nutzungsschablone

A: PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dörfliche Wohngemeinde, (§ 5a BauNVO)

MDW

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt:

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
als römische Ziffer z.B. II = höchstens Zwei Vollgeschosse

GRZ = 0,5
GFZ = 1,0
II

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

offene Bauweise nach § 22 Absatz 2 BauNVO
Baugrenze
Die Satzung ordnet an aufzössigen Grenzen die Einhaltung der Abstandsflächentiefe nach Art. 6 BayBO an, ansonsten gelten die Baugrenzen.

O

Dachform
Satteldach, Pultdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Flachdach

SD/D/WD
KWD/ZD/FD

Dachneigung (von - bis /Höchstgrenze)
0° - 48°

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung - Gehweg

Yellow

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Leitungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Black

Gepl. Rohrleitung

Red

Gepl. Winkelsteine

Grey

vorhandenes Gebäude

Grey

geplantes Gebäude, vorgeschlagener Standort, vorgeschlagene Firstrichtung

Red

geplante Garage, vorgeschlagener Standort, vorgeschlagene Firstrichtung

Red

Vorgeschlagene Einfahrten

+

Höhenbezugspunkt der Grundstücke

+

Grundstücksgrenzen vorhanden

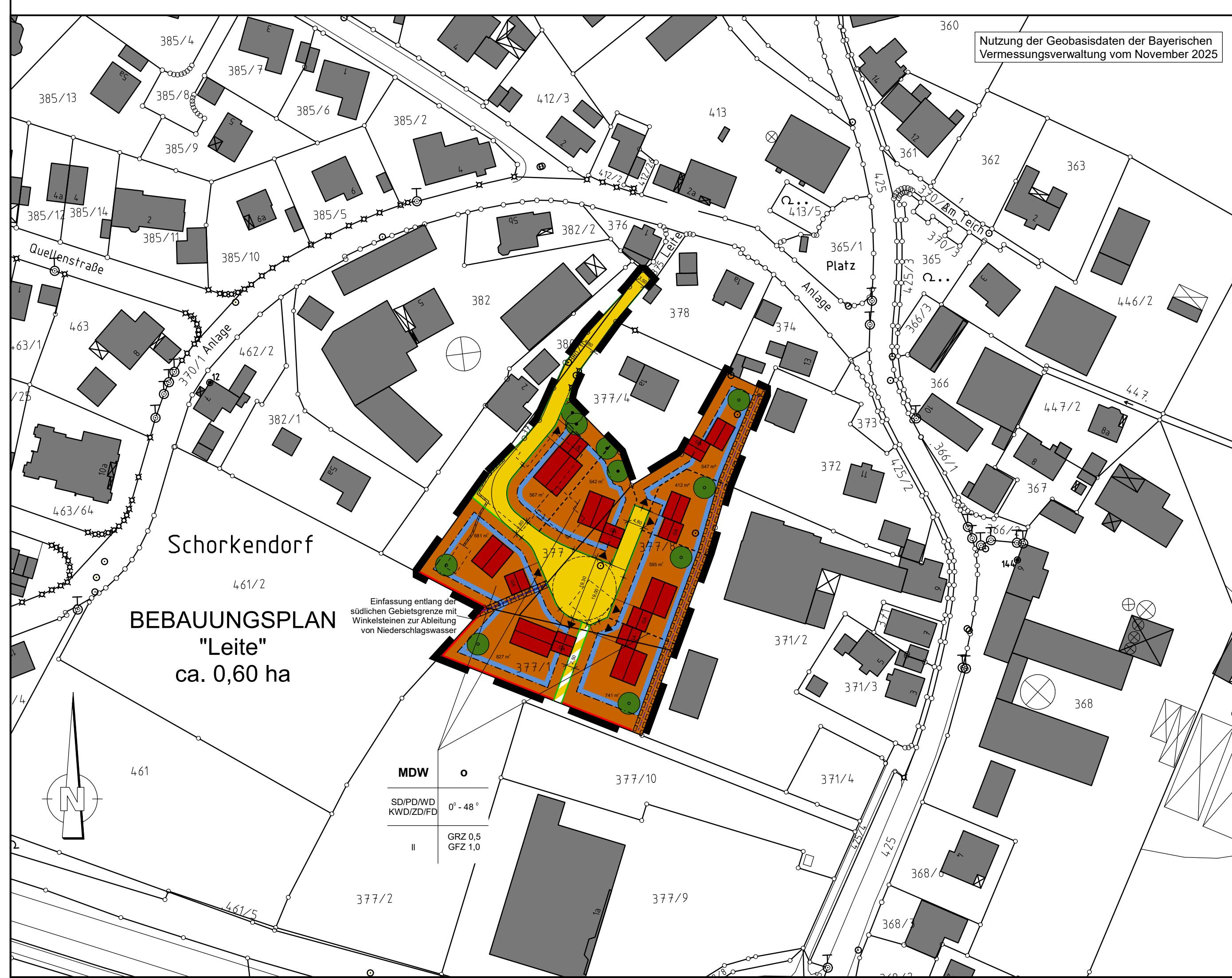
○

Grundstücksgrenzen vorgeschlagen

Flurstandesnummern

Maßzahl in Meter

1824
6,00



B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5a BauNVO ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Die aunaahmeweise zugelassene Bebauung nach § 5a Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenzen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen um max. 50 % überschritten werden.

Die Oberkante Fahrgeländer im Erdgeschoss der Gebäude darf nicht über 0,5 m über OK Straßenniveau am Höhenbezugspunkt des Grundstückes liegen.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Wohnungen pro Wohneinheit (WE) zugelassen.

Es sind bis zu zwei "tiny Häuser" pro Grundstück zugelassen.

Die Firsthöhe beträgt max. 9,00 gemessen ab OK Straßenniveau am Höhenbezugspunkt des Grundstückes.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücken werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Art. 6 BayBO in den Abstandsflächen zugelassen sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 3 und 5 BauNVO).

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Außenstufen, Wintergärten und Terrassen) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3. Dächer

Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach mit Dachbergung.

Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Zwerggiebel) sind als eigene, untergeordnete Baukörper - auch mit vom Hauptdach abweichen - zu gestalten.

Sattel-, Zelt-, Walmdach und Krüppelwalmdächer sind mit Ton- oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun bis anthrazit oder blau zu decken.

Bei flach geneigten Dächern (< 20° Dachneigung), und im Bereich der Anbauzonen sind auch Bedachungen als Verglasung zugelassen.

Blecheindeckungen sind nur beschichtet und in ihren Naturtönen (Kupfer, Titanzink, Alu) zugelassen, Pultdächer

sind auch in begründeter Ausführung möglich.

PV-Anlagen auf Dachflächen sind zulässig.

Die Firstrichtungen sollten sich an der Sonneneinstrahlung orientieren, um die Energiegewinnung effizient ausführen zu können.

4. Außenwände

Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen, mit Holzverschalung oder Fassadenelementen zu versehen. Holzhäuser sind zulässig.

Verkleidung mit Klinker oder Klinkermauerwerk sind zulässig. Klinkeraltretappen sind ausgeschlossen.

Beim Putz sind grelle, disharmonische Farben unzulässig.

5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden. Sollten Einfriedungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Staketenzäune oder natürliche Hecken auszuführen. Im Baugelände ist eine Zäunehöhe von max. 1,20 m zugelassen.

Zwischen privaten Grundstücken und freier Landschaft werden Straucherreihen als lebende Einfriedungen für die Abgrenzung gegenüber der freien Natur verbindlich festgesetzt.

6. Gestaltung der Grundstücke

Befestigte Flächen auf Privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind nur in wasserundurchlässiger Form zulässig. Es sind offengegene, versickerungsfähige Beläge vorzusehen. Eine Versiegelung mit Gestein verschiedener Konglomeratarten ist flächenmäßig verbieten.

Zur Vorbeugung von Überfällen bei Starkregen wird den Grundstückseigentümern entlang der südlichen Grenze des Baugeländegebiets vorgegeben, Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen zu treffen (z. B. durch eine Einflussung entlang des Grundstücks mit Winkelsteinen), um das Wasser aus der südlichen landwirtschaftlichen Fläche in einer unterirdischen Zisterne zurückzuleiten und seilfach abzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser wird dem bestehenden Regenwasserkanal zugeführt.

7. Garagen und Stellplätze

Es ist ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf privatem Grund festgelegt.

Stellplätze sind auch als Carports, oder als geschlossene Garagen zulässig.

Garagen / Carports müssen einen Stauraum von 3,00 m zur Straße hin aufweisen.

Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben.

8. Energieversorgung, Klimaschutz

Die Umsetzung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergieeffizienz GEÖ) ist zu beachten und mit Anlagen im Bauantrag nachzuweisen. Der technische Nachweis zur Einhaltung des Effizienzstands ist mit Baugesuch zwingend vorzulegen.

Die energetischen technischen Mindestanforderungen der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG) von 16. September 2021 (Anlage A zum Programm Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude) eines Effizienzhauses 40plus, Effizienzhause 40 oder Effizienzhause 55 sind einzuhalten.

9. Hochwasserschutz und Wasserablauf

Sind die Vorgaben des § 37 Abs. 1 WHG zu beachten. Die neuen Wohnhäuser des MDW-Gebietes sind gegen Oberflächenwasserabfluss aus Richtung Süden zu schützen. Es wird daher zum Schutz in der Talsohne westlich eine Betonwinkelkonstruktion mit einer Höhe von 55 cm angelegt, um das Oberflächenwasser bei Starkniederschlagsabfluss ab zu leiten. Ein Gründungsmauerwerk befindet sich Kühlstein. Bei einem Regenereignis über einer Fläche von 100 m² wird das Wasser in die Talsohne abgeführt. Das gesammelte Niederschlagswasser wird dem bestehenden Regenwasserkanal zugeführt.

Zur Regenentlastung (Regenrückhaltefunktion) und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf jedem Grundstück eine Regenwassereinzugszone V-m min. 3 m herzustellen. Nur ein gewisser Überlauf der Zisterne darf an die Kanalisation angegeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist, d.h. nach einem Regenereignis über eine Abflussdrosselung mit 1,0 l/s entlädt sich dieser wieder und als Regenrückhaltevolumen bei einem bevorstehenden Regenereignis steht diese wieder zur Verfügung.

Das dauerhaft zurückgehaltene Niederschlagswasser kann als Brauchwasser in den Wohnhäusern verwendet werden.

Zur Regenentlastung (Regenrückhaltefunktion) und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf jedem Grundstück eine Regenwassereinzugszone V-m min. 3 m herzustellen. Nur ein gewisser Überlauf der Zisterne darf an die Kanalisation angegeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist, d.h. nach einem Regenereignis über eine Abflussdrosselung mit 1,0 l/s entlädt sich dieser wieder und als Regenrückhaltevolumen bei einem bevorstehenden Regenereignis steht diese wieder zur Verfügung.

Das dauerhaft zurückgehaltene Niederschlagswasser kann als Brauchwasser in den Wohnhäusern verwendet werden.

C: HINWEISE

1. Private Grünflächen

Erhaltung: Bäume



Anpflanzen: Bäume



Zur Beplantung der privaten Grünflächen sollten heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher verwendet werden.

Pro Grundstück sollte mind. 1 großkröniger, heimischer Laubbbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden.

Artenliste für Pflanzung:

Niedere Sträucher:	Hohe Sträucher:	Bäume:

</tbl