

**10. Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

10.1. Bei Baumfällungen ist Art. 47 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24.11.2016 (GVBl S. 318) zu beachten.

10.2. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Bau-/ Freistellungsantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsteil einzureichen.

10.3. Zur Errichtung der Nisthilfen für Vögel und für Gebäudebrüter gemäß Festsetzung Punkt II.12.10. berät die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt) sowie die Kreisstadt Mühldorf a. Inn.

10.4. Weiterhin ist gemäß BNatSchG §39 (5) zum Schutz der Vogelbrutzeit darauf zu achten, dass Baustelleneinfriedungen, Baumfällungen und Vorbereitungen wie z.B. Oberbodenabzug außerhalb der Vogelbrutzzeit (nach dem 30.03. - 30.09.) erfolgen. Ansonsten ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Oberen Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) zu beantragen.

10.5. Bezuglich der Verwendung von Giftpflanzen auf Kinderspielplätzen wird auf die Formblätter des GUV bzw. die DIN 18034 verwiesen.

10.6. Ergänzend zu Punkt II.11.11. wird empfohlen, bei der Außen-, Parkplatz-, Werbe- und Straßenbeleuchtung ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder wenn LED, dann "warmweiß" mit max. 2.700 K) zu verwenden.  
Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert wird und das Licht gezielt auf die zu leuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Werbe- und Parkplatzbeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).  
Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird auf Art. 9 des BaylSchG hingewiesen und empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den privaten Baugrundstücken auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.

**11. Sichtfelder / Sichtdreiecke**

Zur Freihaltung der Sichtflächen an den Einmündungen zur Kreisstraße MÜ33 dürfen keine baulichen Anlagen, Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche minderwertige Grundstücke nicht fest verbundene Gegenstände angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben.  
An Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernem Bewuchs freigehalten werden.

**12. Landwirtschaft**

Innerhalb des Planungsgebiets können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die örtlich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten, unvermeidbaren Emissionen sind zu dulden.  
Es wird darauf hingewiesen, dass während der Ernte und in den Stoßzeiten teilweise auch an Sonn- und tagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden muss.

**13. Behindertengerechtigkeit**

Es ist auf eine barrierefreie Ausführung der Außenanlagen gemäß DIN 18034 zu achten.

**14. Kosten für Lärmsanierungsmaßnahmen**

Auf die Nickerstatzung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger wird hingewiesen. Somit können gemäß der Verkehrsäräumschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) die Kosten durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

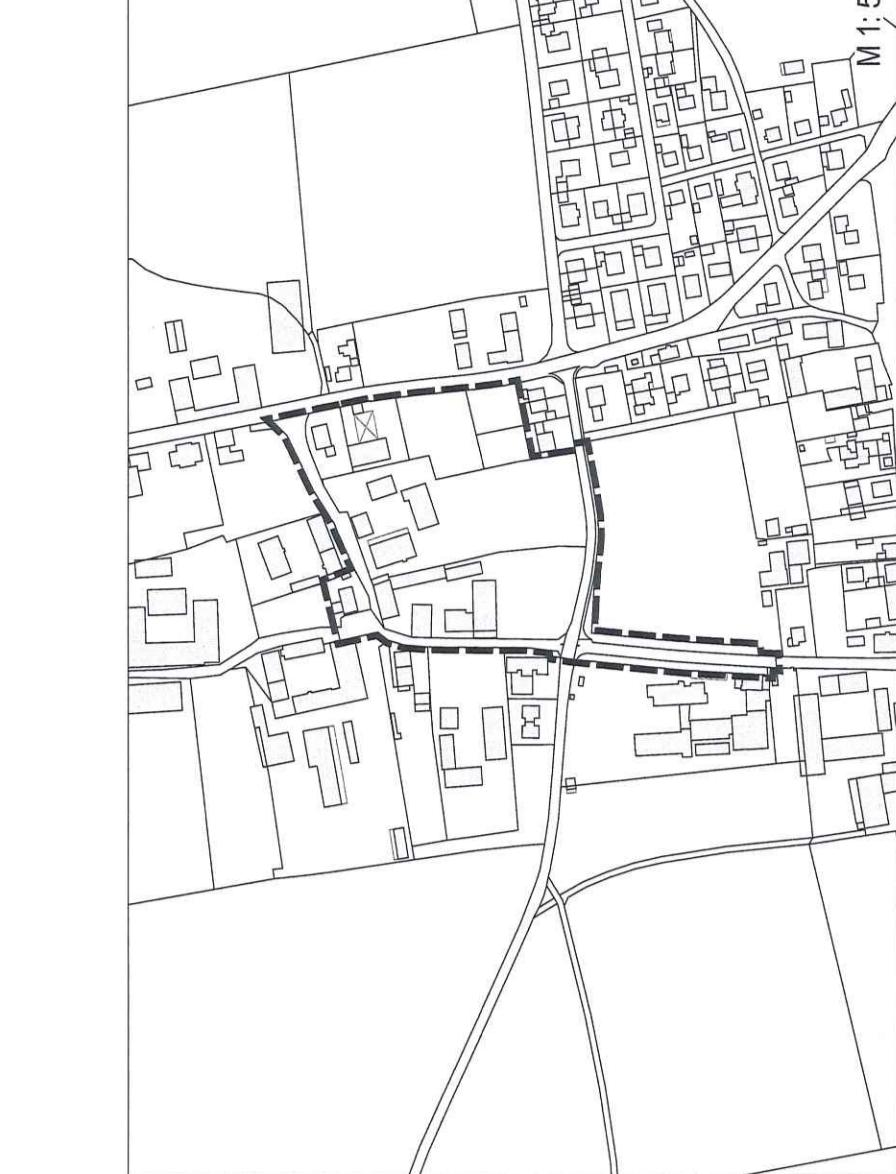
**15. Fläche für die Abfallbeseitigung**

Bäume und Sträucher dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Straße hineinragen. Es muss eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,0 m sichergestellt sein.

**Ausfertigung** 07. SEP. 2021  
**Kreisstadt Mühldorf a. Inn** 07. SEP. 2021  
  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister

**Bebauungsplan "Mößling Mitte"**

  
Kreisstadt Mühldorf a. Inn  
Landkreis Mühldorf a. Inn

 M 1:

**Hecken, geschnitten**  
 (h) = heimische Baumarten, die bevorzugt zu verwenden sind, wobei die Sortenselektionen nicht immer heimisch sind.  
 (b) = bienenfreundliche Baumarten (wenn blühend), die bevorzugt zu verwenden sind.

Acer campestre	Feld-Ahorn (h) (b)
Carpinus betulus	Hainbuche (h)
Cornus mas	Kornelkirsche (h) (b)
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel (h) (b)
Fagus sylvatica	Gewöhnl. Buche (h)
Ligustrum vulgare	Liguster (h) (b)
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer (b)
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere (h) (b)

Pflanzqualität:  
 Strauch, 2xv., 60-100 cm

11.4. Mindestens 20% der nicht überbauten Flächen sind mit flächigen Gehölzpflanzungen (inkl. Hecken) zu bepflanzen. Hecken sind aus Laubgehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Gehölzpflanzungen sind bis zu 20% an Gast- und Ziergehölzen zulässig.  
 Des Weiteren sind 20% der nicht überbauten Flächen mit Staudenpflanzungen anzulegen. Diese können auch kombiniert mit der Gehölzfläche angelegt werden. Diese sind zu 80% mit mehrjährigen Stauden auszuführen.

11.5. Je 300 m<sup>2</sup> angefangener, nicht überbauter Grundstücksfäche ist mindestens ein Laubbau II. Ordnung oder alternativ zwei Kleinbäume oder Obstbäume gemäß Punkt II.11.3. zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

11.6. Die als "Obstwiese" festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß ihrer Zweckbestimmung als solche zu erhalten. Ergänzungen sind nur mit Obstgehölzen, mit Ausnahme der Randflächen, zulässig. Die Obstbaumwiese ist als solche durch artgerechte Pflege zu erhalten und darf nicht versiegelt werden.

11.7. Die zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (siehe Festsetzung durch Planzeichen Punkt I.8.) sind mit Bäumen und zweireihigen Hecken zu begrünen. Die Pflanzabstände zwischen den Sträuchern sollen max. 2,00 m betragen. Die Verwendung von heimischen und bienenfreundlichen Pflanzen ist zu bevorzugen.

11.8. Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Drain- bzw. Rasanfüge).

11.9. Private Grundstücksgrenzen sind mit einer mind. einreihigen Hecke zu begrünen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern soll max. 2,00 m betragen. Die Verwendung von heimischen und bienenfreundlichen Pflanzen ist zu bevorzugen. Die Reihe kann im Bereich von Zugängen auf einer Länge von 3,00 m unterbrochen werden. Die Hecke kann gemäß Festsetzung II.11.4. anerkannt werden.

11.10. Je Gebäudeneubau und -umbau sind Nistkästen nach folgenden Vorgaben anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- A) Wohngebäude: 0,55 Quartiere pro Wohnung. Die Stückzahl ist aufzurunden;
- B) Gewerbegebäude: 0,2 Quartiere je Ifm Fassadenlänge, mit mehr als 2 Geschossen bzw. ab Wandhöhe 6,00 m; Die Stückzahl ist aufzurunden.

Zu verwenden sind spezielle Nisthilfen für Gebäudebrüter (siehe unter Hinweise Punkt III.10.3.). Auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten sowie Schutz vor Katzen und Marder ist zu achten bzw. mit vorzusehen.

11.11. Für die Außen-, Parkplatz- und Straßenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschädliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil und IR-Strahlung sowie ohne Streuwirkung und mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse bis zu einer Lichttemperatur von max. 2.700 K, ausnahmsweise für die Straßenbeleuchtung bis zu einer Lichttemperatur von max. 3.000 K, zu verwenden.

**12. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

12.1. Im Dorfgebiet ist in den Teilbereichen MD 1 bis MD 5 die zulässige Dachform das Satteldach. Die Dachneigung der Nebengebäude orientiert sich an denen der Hauptgebäude. Darüber hinaus ist im Teilbereich MD 5 auch das Flachdach zulässig.

12.2. Die vorgeschrriebene Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Hauptgebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt.

12.3. Die Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 25°- 35°, Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von 2°- 10°, (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

12.4. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° Neigung sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen.

12.5. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Summe der Breitenmaße von Dachaufbauten darf 1/3 der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen. Dachaufbauten müssen mindestens im Abstand von 2,0 m von der Giebelwand errichtet werden.

12.6. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht.

12.7. Haupt- und Nebengebäude sowie aneinandergebaute Gebäude sind in ihrer Dachform, Dachdeckung sowie ihren Fassaden aufeinander abzustimmen. Gleiches gilt für die Garagen.

12.8. Lichtschächte und andere ebenerdige Öffnungen sind entweder mit einem Kleintierschutz (engmaschige Abdockungen) zu versehen oder mit schrägen, gestuften oder gemauerten Wänden zu errichten.

12.9. Die Farbgestaltung der Baukörper ist mit einem Hellbezugswert von größer als 30, Dacheindeckungen sind mit Blech- oder Ziegeldeckung auszuführen. Eine Blendwirkung ist auszuschließen.

12.10. Nicht unterbrochene Fassaden, z.B. durch Fenster und Türen, sind ab einer Breite von 6,0 m abschnittsweise zu begrünen.

**13. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

13.1. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Hauswand angebracht werden. Sie sind in Größe und Farbgebung auf das Gebäude abzustimmen und sind auf insgesamt maximal 3 m<sup>2</sup> beschränkt.

13.2. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**14. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

14.1. Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm, auszuführen. Mauern sind nicht zulässig.

14.2. Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Gitterzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

14.3. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu den Verkehrsflächen einhalten. Die verbleibende Randfläche ist als Rasen bzw. Wiese anzulegen.

**15. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

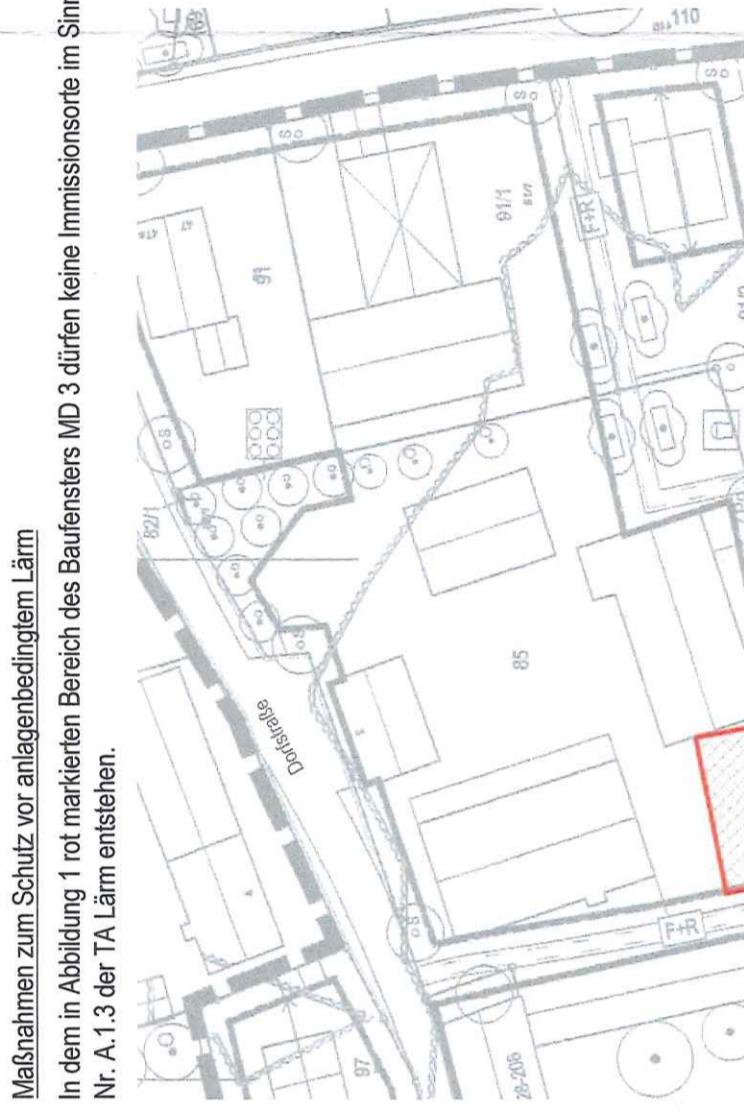
Abgrabungen dürfen nur bis zu einer Tiefe von 0,5 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden. Höhendifferenzen im Gelände sind als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen.

**16. Abstandsfächen (Art. 6 BayBO)**

Abweichend von Art. 6 BayBO sind im Teilbereich MD 2 Grenzbauten bis zur festgesetzten Baugrenze zulässig.

**17. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Maßnahmen zum Schutz vor anlagenbedingtem Lärm  
 In dem in Abbildung 1 rot markierten Bereich des Baufensters MD 3 dürfen keine Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm entstehen.



**III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- 1. Bestandschutz**  
 Vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten genießen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, Bestandschutz bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.
- 2. Brandschutz**  
 Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und zugängige entstehen dürfen, o.M.

Juglans regia	Walnuss (h)
Sorbus aucuparia i. S.	Vogelbeere (h) (b)
Sorbus aria i. S.	Mehlbeere (h) (b)
Prunus avium i. S.	Vogel-Kirsche (h) (b)
Prunus padus 'Schloss Tierfurt'	Trauben-Kirsche (h)
Tilia cordata i.S.	Linde (h) (b)
Pflanzqualität:	Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm, autochthones Pflanzmaterial
Sträucher	
(h) = heimische Straucharten, nur heimische Sorten sind zulässig.	
(b) = bienenfreundliche Straucharten (wenn blühend), die bevorzugt zu verwenden sind.	
Amelanchier ovalis	Gew. Felsenbirne (h) (b)
Cornus mas	Kornelkirsche (h) (b)
Cornus sanguinea	Hartriegel (h) (b)
Corylus avellana	Haseinuss (h)
Ligustrum vulgare	gew. Liguster (h) (b)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche (h)
Prunus padus	gew. Traubens-Kirsche (h)
Prunus spinosa	Schlehe (h) (b)
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere (h) (b)
Rosa canina	Hunds-Rose (h) (b)
Rosa glauca	Hecht-Rose (h) (b)
Rosa rugosa	Wein-Rose (h) (b)
Rosa aurita	Öhrchen-Weide (h) (b)
Salix mas i.S.	Sal-Weide (h) (b)
Salix purpurea	Purpur-Weide (h) (b)
Sambucus nigra	Holunder (h), eingeschränkt (b)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (h), eingeschränkt (b)
Pflanzqualität:	Strauch, 2xV., 60-100 cm, autochthones Pflanzmaterial
9.4.	In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von mindestens 300 m <sup>2</sup> vorzusehen.
9.5.	Die Spielplatzfläche ist mit einer mindestens einreihigen Strauchhecke einzugrenzen. Die Pflanzabstände zwischen den Strauchern sollen max. 2,0 m betragen. Im Bereich der Zugänge darf die Reihe auf einer max. Länge von 4,0 m unterbrochen werden. Es ist heimisches, autochthones Pflanzmaterial für die Straucher gemäß Pflanzliste unter Punkt II. 9.3. zu verwenden. Die Verwendung von bienenfeindlichen Pflanzen ist zu verbieten.
10.	<b>Öffentliches Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 25 a/b BauGB)</b>
10.1.	Die als "Verkehrsgrün" festgesetzte Flächen sind mit Strauchern/ Stauden oder Ansäaten zu pflanzen bzw. zu begrünen. Grundsätzlich ist auf eine max. Wuchshöhe von ca. 0,8 m zu achten. Das Saatgut soll einen Blumen- oder Kräuteranteil von mind. 20% aufweisen.
10.2.	Die als Straßenbäume festgesetzten Bäume sind gemäß Pflanzliste unter Punkt II.10.4. zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Straßenbäumen ist ein Astansatz unterhalb 1,50 m vom OK Gelände dauerhaft freizuhalten. Für den Sonderfall, dass ein zu pflanzender Straßenbaum über einem zu erhaltenden Bestandsbaum dargestellt ist, ist der bestehende Baum zu sichern und zu pflegen. Sollte dieser aus Altersgründen oder Brüchigkeit für den Straßenverkehr nicht sicher genug sein, so ist der zu pflanzende Straßenverkehrsbaum als Ersatz gemäß Festsetzung II. 10.4. zu pflanzen.
10.3.	Alle in Straßennähe verwendeten Pflanzen und Ansäaten sollten trockenheitsverträglich, salzverträglich und pflegeleicht sein. Es sind möglichst heimische und bienenfreundliche Pflanzen zu verwenden.
10.4.	Für Ersatzpflanzungen und Neupflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten und Pflanzenarten zu verwenden: <b>Mittelbäume (II. Wuchsordnung)</b>
	Geeignet für Straßenbegleitgrün und PKW-Stellplätze gemäß Straßenbaumliste GALK
	(h) = heimische Baumarten, nur heimische Sorten sind zulässig.
	(b) = bienenfreundliche Baumarten (wenn blühend), die bevorzugt zu verwenden sind.
	Acer campestre i.S.
	Acer platanoides i. S.
	Alnus x spathalii
	Carpinus betulus i.S.
	Corylus columna
	Fraxinus ornus
	Ginkgo biloba i.S.
	Malus tschonoskii
	Sorbus aria 'Magnifica'
	Prunus avium i. S.
	Prunus padus 'Schloss Tierfurt'
	Quercus robur 'Fastigiata'
	Tilia cordata i.S.
	Pflanzqualität:
	Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, autochthones Pflanzmaterial
	<b>Kleinbäume (III. Wuchsordnung)</b>
	Geeignet für Straßenbegleitgrün und PKW-Stellplätze gemäß Straßenbaumliste GALK
	(h) = heimische Baumarten, nur heimische Sorten sind zulässig.
	(b) = bienenfreundliche Baumarten, die bevorzugt zu verwenden sind.
	Acer platanoides 'Globosum'
	Amelanchier arborea 'Robin Hill'
	Cornus mas
	Crataegus in A. und S.
	Fraxinus excelsior 'Globosa'
	Fraxinus ornus 'Mecsek'
	Robinia pseudoacacia 'Umbrac.'
	Kugelkirsche (h) (b)
	Kugel-Esche (h)
	Kugelförmige Blumen-Esche
	Linde (h) (b)
	Pflanzqualität:
	Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-18 cm, autochthones Pflanzmaterial
11.	<b>Nicht überbaubare Grundstücksfächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 22 und 25 a/b BauGB, Art. 7 und Art. 81 BayBO)</b>
11.1.	Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind mit Rasen/ Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen gemäß Punkt II.11.3. zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen und sofern diese Forderung nicht durch den Bestand erfüllt wird.
11.2.	Die nicht überbauten Flächen sind überwiegend gärtnerisch zu gestalten und anzulegen. Die Geländeoberfläche ist dabei zu 90% in verrottbarem Materialien auszuführen, d.h. Kiesflächen o.ä. sind nur bis zu 10% der nicht überbauten Flächen zulässig.
	Die Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den Grundstücken sowie die Zuwegungen dürfen auf einer Breite von max. 5,0 m unterbrochen werden.
11.3.	Für Ersatzpflanzungen und Neupflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten und Pflanzenarten zu verwenden: <b>Mittelbäume (II. Wuchsordnung)</b>
	(h) = heimische Baumarten, die bevorzugt zu verwenden sind, wobei die Sortenselektionen nicht immer heimisch sind.
	(b) = bienenfreundliche Baumarten (wenn blühend), die bevorzugt zu verwenden sind.
	Acer campestre i.S.
	Acer platanoides i. S.
	Carpinus betulus i.S.
	Juglans regia
	Sorbus aucuparia i. S.
	Sorbus aria i. S.
	Prunus avium i. S.
	Prunus padus 'Schloss Tierfurt'
	Tilia cordata i.S.
	Pflanzqualität:
	Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
	<b>Kleinbäume (III. Wuchsordnung)</b>
	Amelanchier laevis
	Amelanchier lamarckii
	Acer campestre i. S.
	Acer platanoides 'Globosum'
	Amelanchier i.A. und S.
	Cornus mas
	Crataegus in A. und S.
	Fraxinus ornus i. S.
	Magnolia i. A. und S.
	Malus i.A. und S.
	Pyrus communis
	Salix caprea 'Mas'
	Obstbäume in A. und S.
	bevorzugt sind heimische Arten und Sorten verwenden (b)
	Pflanzqualität:
	Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

	5.5. Tiefgarage 80 cm stark
	5.6. Werden die schicht be- schichtdick
	5.7. Werden Ti- schichtdick
	5.8. Aufagend- oder Fässer
	5.9. Nebenanla- sticken all-
6. Verkehrsfl-	6.1. Die Wege, bestimmen
	6.2. Die öffentli- chäfte zu er- wird.
7. Flächen für	7.1. Das anfall- möglichst lassen wei- chen. Es d- werden.
	7.2. Die Pflicht
8. Grünordn	8.1. Zu pflanze fallene Ge- Die durch tungen, Zu- Bäume sin- ten Formen sicherzust- gruben wir- gen. Ausgg- Ausgg. 8.2. Zu pflanze fallene Ge- 8.3. Die als "zu- sind in ihre raufliegende Öffentlich
9. Öffentlich	9.1. Die öffentli- zu begrüne Für die in festgesetz verwenden Für Ersatz
	9.2. Für die in festgesetz verwenden
	9.3. Für Ersatz
10. Mittelbäum	
	(h) = heim- (b) = biene
	Acer cam- Betula pen- Carpinus k- Crataegus Fraxinus e-
II Textliche Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)	
1.1. Das Baugebiet wird gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.	
1.2. Im Dorfgebiet ist in den Teilbereichen MD 1 bis MD 5 die nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Tankstellen ausgeschlossen.	
1.3. Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind ebenfalls ausgeschlossen.	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)	
2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie den Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR) und zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag in der Planzeichnung.	
2.2. Die festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche darf im Dorfgebiet (MD) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Teilbereichen MD 2 und MD 3 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.	
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) darf in den Teilbereichen MD 2 und MD 3 nicht mehr als 1,2 betragen.	
2.3. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Fahrbahnhöhenkante in der Mitte des dem Baugrundstück vorgelagerten, fertigen Straßenabschnitts, der das Baugrundstück erschließt.	
Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt (Fahrbahnhöhenkante) und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigtem Dachrhum) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 10° Dachneigung).	
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	
Untergeordnete Gebäude Teile wie Vordächer, Balkone, Pergolen und Terrassenüberdachungen dürfen Bau- grenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außen- wand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.	
4. Mindestmaße der Baugrundstücke und Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)	
4.1. Die Größe der Baugrundstücke darf im Dorfgebiet für Einzelhäuser 500 m <sup>2</sup> pro Grundstück nicht unterschreiten, für Doppelhaushälften müssen diese mindestens 350 m <sup>2</sup> pro Grundstück betragen.	
4.2. In den Teilbereichen MD 1 bis MD 4 ist je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zugelassen.	
5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)	
5.1. Im Dorfgebiet sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.	
5.2. Für Hotels, Pensionen oder sonstige Beherbergungsbetriebe im Dorfgebiet ist für je sieben Betten ein Stellplatz nachzuweisen.	
5.3. Für alle weiteren Arten der baulichen Nutzung ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ermitteln.	
5.4. Im Dorfgebiet sind die nachzuweisenden Stellplätze auf oberirdischen Stellplätzen nachzuweisen, in den Teilbereichen MD 2 und MD 3 sind diese auch in Tiefgaragen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zugelassen.	
I Planzeichnung	
	<b>Regelung des</b> <b>zur Pflege</b> gen: Hecke