Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,

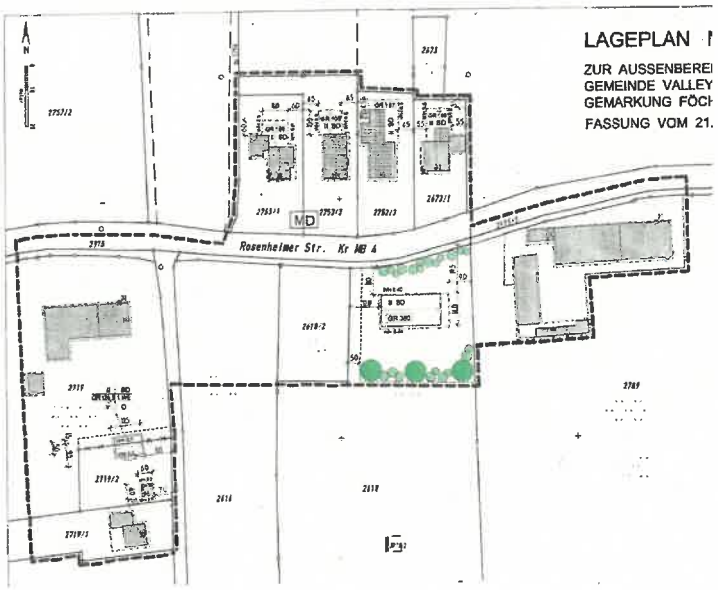
dass die **Urfassung** der **Außenbereichssatzung**

„Grub / Rosenheimer Straße“

in der **Fassung** vom **21.01.2008**

dem **Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 11.03.2008**

zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.



Valley, den 19.10.2026

Gemeinde Valley

Bayern Gemeinde Valley

Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

Gemeinde Valley

Bestätigung über die aktive Teilnahme an der Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss

Hiemit bestätigt

Herr Karl Stemmler,

dass die Urfassung der Außenbereichsatzung „Rosenheimer Straße / Grub“ in der Fassung vom 21.01.2008 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 11.03.2008 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Valley, den 15.10.2026 .....

Hiemit wird bestätigt, dass das damalige Mitglied des Gemeinderates der Gemeinde Valley

Herr Karl Stemmler

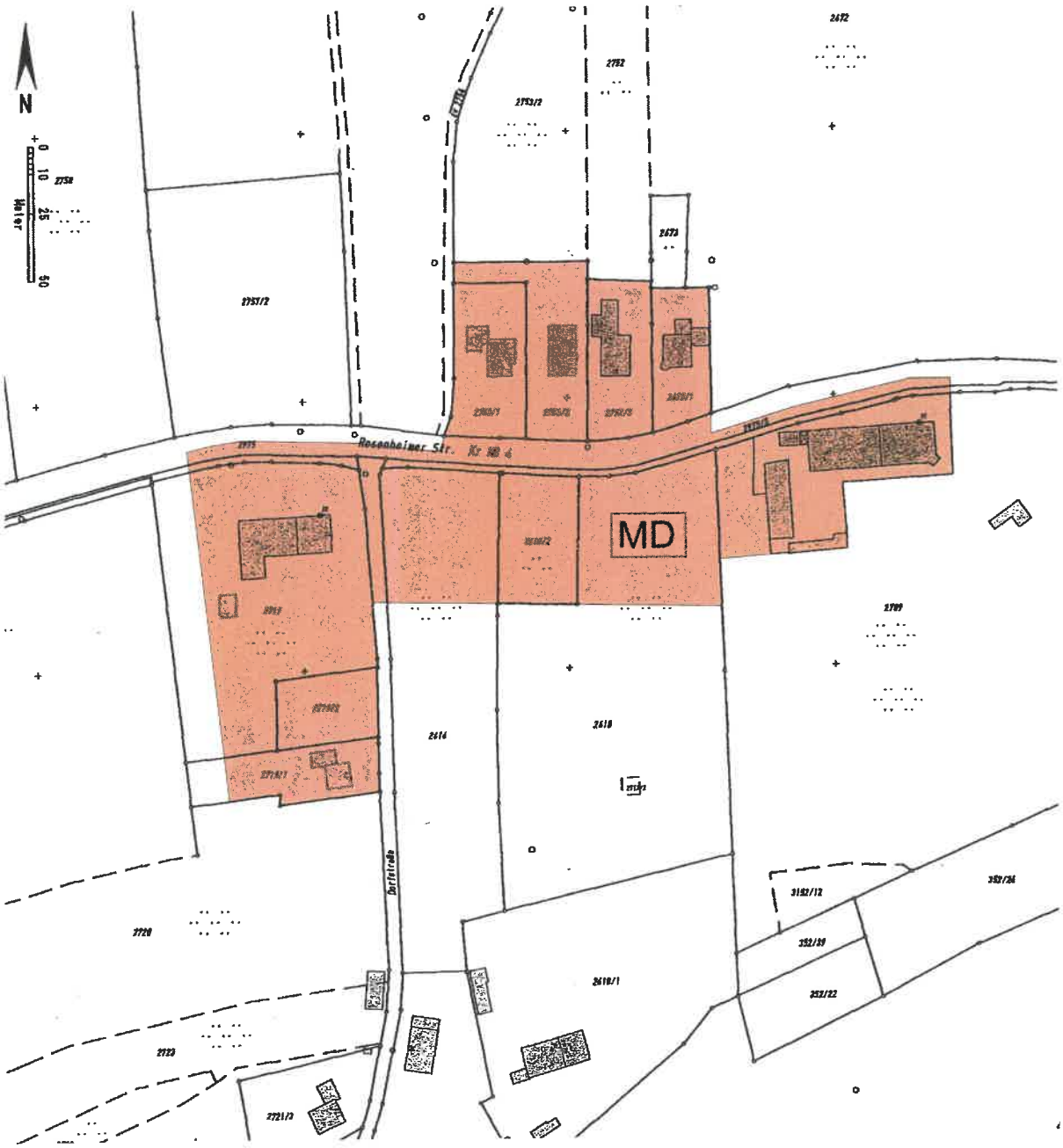
an der damaligen gültigen Beschlussfassung am 11.03.2008 über den Satzungsbeschluss der Urfassung der Außenbereichsatzung „Rosenheimer Straße / Grub“ als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 15.10.2026

Bayern Gemeinde Valley

Franz Huber, Geschäftsleiter

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauBG
i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO)
für das Gebiet Grub entlang der Rosenheimer Straße,
Gemarkung Föching, Gemeinde Valley



M = 1:2500

INHALTSVERZEICHNIS

INHALT DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

- Planzeichnung (Lageplan M = 1:1000) mit Planzeichenerklärung
- Satzung mit Festsetzungen durch Text
- Verfahrenshinweise zur Aufstellung der Satzung

WEITERE BESTANDTEILE

- Begründung zur Außenbereichssatzung (§ 1 – 7)

GRUNDLAGEN

- Auszug aus der Flurkarte des Vermessungsamtes Miesbach

Fassung vom: 21.01.2008

Planverfasser: Ingenieurbüro Herbert Wagenpfeil
Bergwerkstr. 1 – 83734 Hausham
Tel. 08026/58714 - Fax 08026/58766
mail: Herbert.Wagenpfeil@t-online.de

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauBG
i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO)
für das Gebiet Grub entlang der Rosenheimer Straße,
Gemarkung Föching, Gemeinde Valley

Aufgrund von § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erläßt die Gemeinde Valley mit Beschluß des Gemeinderates Valley vom ..... für den Gemeindeteil Grub, Rosenheimer Straße, Grundstücke Fl.Nrn. 2753/1, 2753/3, 2752/3, 2673/1, 2709/Teilfläche, 2618/Teilfläche, 2618/2, 2616/Teilfläche, 2719/Teilfläche, 2719/2 und 2719/1 Teilfläche, Gemarkung Föching, Gemeinde Valley,
folgende

S a t z u n g :

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung ergeben sich aus der beigefügten Planzeichnung (Planfertiger: Ingenieurbüro Wagenpfeil, Planfassung: 21.01.2008), als Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Rechtswirkungen

Für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wird ein bebauter Bereich im Außenbereich mit den erleichterten Zulässigkeitsvoraussetzung für eine künftige Bebauung festgelegt. Im Geltungsbereich können Wohnzwecken dienenden Bauvorhaben nicht entgegen gehalten werden, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt für Vorhaben i. S. von § 29 BauGB, also Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben, die Wohnzwecken dienen.

§ 3
Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen nach folgenden Festsetzungen:

1. Zulässig sind bauliche Nutzungen, die der Gebietsart „Dorfgebiet" MD nach § 5 BauNVO entsprechen.

2. Es gelten die in der Planzeichnung getroffenen planzeichnerischen Festsetzungen.

3. Bauliche Erweiterungen sind zulässig, soweit sich diese innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden.
   Baukörper sind durch den Einsatz traditioneller Formen, Materialien und Gestaltungsweisen so zu gestalten, daß sie sich hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes harmonisch in die Umgebung einfügen.

   Umnutzungen der ehemals landwirtschaftlichen Gebäude sind zulässig, soweit diese sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

4. Eine Neubebauung auf der Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2618 sowie der Teilfläche Fl.Nr. 2719 und Fl.Nr. 2719/2 sowie bauliche Erweiterungen auf den Grundstücken Fl.Nr. 2753/1, 2753/3, 2752/3, 2673/1 sind im folgendem Umfang zulässig.

   - Baugrenzen entsprechend den planerischen Festsetzungen, diese dürfen von folgenden Bauteilen überschritten werden
     a) Balkonvorbauten bis max. 1,25 m Tiefe an einer Gebäudelängs- u. Breitseite
     b) Vordächer bis max. 1,50 m Tiefe
     c) Wintergarten (eingeschoßig an einer Gebäudelängsseite bis max. 5 m Länge und max. 1,5 m Tiefe)

   - Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II = 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Vollgeschosse gem. Art. 2 Abs. 5 BayBO.

- Die maximal zulässige bebaubare Grundfläche (GR) der Grundstücksfläche die im Sinne des § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit der in der Planzeichnung innerhalb der Baugrenzen, von Außenwänden umschlossenen Fläche der Gebäude im Erdgeschoß festgesetzt.

  Für Neubebauung und Erweiterungen wird die vorgegebene zulässige Grundfläche für Gebäude und Garagen innerhalb der Baufenster als Höchstmaß festgesetzt.

- Die Höhe der Gebäude wird mit Angabe einer maximalen Wandhöhe festgesetzt.

- Die Wandhöhe wird definiert als das Maß von OK. vorhandenen natürlichen oder neu festzulegenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenkante der traufseitigen Gebäudeaußenwand.

  Max. zulässige Wandhöhe von:
  - o Hauptgebäuden: siehe Angabe im Plan
  - o Garagen: 3,0 m

- Höhenlage Neubebauung Fl.Nr. 2618/Teil
  Unter Berücksichtigung der Geländetopographie (Gelände nach Südosten abfallend)
  wird OK.-~~FFB Erdgeschoss~~ OK. ROHDECKE KG. Fl.Nr. 2618/Teil
  bezogen auf das Gebäude Rosenheimer Str. 15, Fl.Nr. 2752/3 festgesetzt.

OK.-FFB Erdgeschoß Gebäudebestand	Fl.Nr. 2752/3 = ± 0,00
OK.-Rohdecke Kellergeschoss Neubebauung	Fl.Nr. 2618/T = - 1,65

  Die Wandhöhe Neubebauung Fl.Nr. 2618/T wird mit 6,40 m Höhe festgesetzt.
  Die Wandhöhe wird definiert als das Maß von OK-Rohdecke Kellergeschoß bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenkante der Gebäudeaußenwand an der nördlichen und südlichen Baugrenze.
  Zeichnerische Festsetzung gem. Anlage Geländeschnitte Fl.Nr. 2618/Teil.

- Dachform Neubebauung

Für jedes Baufenster ist die Dachart und Firstrichtung festgesetzt.

SD = Satteldach mittig über dem Baukörper angeordnet, mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsrichtung.

Dachneigung: 22° - 25°, beidseitig gleiche Dachneigung.

Dachüberstände, rechtwinkelig zur fertigen Gebäudefassade.

- Dachform Erweiterungen

Für jedes Baufenster ist die Dachart und Firstrichtung festgesetzt.

SD = Satteldach mittig über dem Baukörper angeordnet, mit Firstverlauf parallel zur Gebäude Längsrichtung.

Dachneigung: Die Dachneigung ist in der Neigung des Bestandsgebäudes festgesetzt.

Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade.

§ 4
Grünordnung

Bei Neubebauung oder baulichen Erweiterungen ist eine Grünumrandung zum Außenbereich hin anzubringen (Abgrenzung zum Außenbereich). Diese hat mit ortsüblicher Baum- und Strauchbepflanzung gemäß der beiliegenden Pflanzliste zu erfolgen.

Zur Ausbildung des grünen Ortsrandes wird auf Grundstück Fl.Nr. 2618/T zur Kreisstraße MB 4 hin eine Strauchbepflanzung festgesetzt.

Zufahrten und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Valley, den .....

.....

Josef Huber
1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise zur Aufstellung der Satzung:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Aufstellung der Außenbereichssatzung in seiner Sitzung vom ..... beschlossen.

2. Bürgerbeteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zur Satzung nebst Begründung gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB). Auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 2 BauGB wurde hingewiesen (§ 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB).

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB).

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom ..... die Satzung (Zeichnung und Text) beschlossen.

5. Bekanntmachung

Die Satzung wurde am ..... ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Die Satzung ist damit bestandskräftig. Die Satzung liegt mit Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Valley auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden aus und kann dort eingesehen werden.

Gemeinde Valley, ...

Josef Huber
1. Bürgermeister

Anlage zur Außenbereichssatzung Gemeinde Valley, Ortsteil Grub
Pflanzliste zulässiger Bäume und Sträucher
(entnommen aus dem Faltblatt des Landratsamtes Miesbach „Siedlung und Landschaft")

Bäume	
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Hängebirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfelbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster (Syn. P. communis, P. domestica)	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Loorbeerweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Obstgehölze	besonders geeignet: robuste, lokale Sorten

Sträucher	
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriebel
Corylus avellana	Hasel
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Euonymus latifolius	Breitblätt. Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Wachslaber, Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera alpigena	Alpenheckenkirsche
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lunicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa arvenis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa caesia	Lederrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rasa pendulina	Alpenheckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

B e g r ü n d u n g

Gemeinde Valley

Außenbereichssatzung Rosenheimer Straße

Das Planungsgebiet umfaßt die Grundstücke Fl.-Nrn. 2753/1, 2753/3, 2752/3, 26731/1, 2709/Teilfläche, 2618/Teilfläche, 2618/2, 2616/Teilfläche, 2719/Teilfläche, 2719/2 und 2719/1 Teilfläche, Gemarkung Föching, Gemeinde Valley.

Begründung:

Fassung vom 21.01.2008

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB handelt es sich derzeit um einen bereits in erheblichem Umfang bebauten Bereich im Außenbereich, der bereits Wohnbebauung von überwiegendem Gewicht aufweist, so auf den Grundstücken Fl.Nr. 2753/1, 2753/3, 2752/3 und 2673/1. Diese Wohnbebauung teilweise mit gewerblicher Nutzung ist bereits vor einiger Zeit entstanden. Es bestehen Absichten diese Bebauung im zulässigen Umfang zu erweitern.

Daneben liegen im Geltungsbereich der Satzung zwei derzeit nicht bewirtschaftete landwirtschaftliche Betriebe die keine Immissionen verursachen.

Im übrigen ist das Gebiet durch Bebauung bereits vereinzelt geprägt, so auf dem Grundstück Fl.Nr. 2719/1.

Auch im weiteren Verlauf der Dorfstraße befindet sich dichter werdende Bebauung.

Auf der ebenfalls mit einbezogenen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2618 ist derzeit noch keine Bebauung vorhanden. Eine Fortsetzung der bestehenden Bebauung auf dieser Fläche bietet sich aber von der topographischen Situation und im Hinblick auf die gegenüberliegend bereits bestehende Wohnbebauung an.

Bezogen auf die südlich der Rosenheimer Str., prägende best. Bebauung auf Fl.Nr. 2719 und 2709 mit Giebelrichtung Ost/West, ist auch für die geplante Neubebauung die Giebelrichtung in Ost-Westausrichtung festzusetzen. Die Topographie des Geländes ist in beiliegender Anlage dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley trifft für diesen Bereich keine Festsetzungen. Der Bereich ist nicht dargestellt.

2. Planungsabsichten der Gemeinde

Die Gemeinde beabsichtigt, diese bebauten Bereiche, die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegen, weiter zu entwickeln, allerdings in einem beschränkten Rahmen, der durch die vorliegende Satzung festgelegt werden soll. Um zu verhindern, daß sich die Bebauung entlang der Rosenheimer Straße weiter regellos fortsetzt, soll durch diese Satzung sichergestellt werden, daß entlang der Dorfstraße und der Rosenheimer Straße Freiflächen verbleiben, die nicht bebaut werden sollen. Andererseits ist in dem bebauten Bereich eine deutliche Tendenz in Richtung Wohnbebauung vorhanden und damit Ansätze für die Entwicklung in Richtung eines Ortsteil.

Die bodenrechtliche Situation in diesem Bereich ist eindeutig in Richtung Bebauung gerichtet. Dem soll durch die Satzung auch Rechnung getragen werden. Insbesondere im Bereich der Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2618 ist eine deutliche Prägung in Richtung Bebauung durch die vorhandene Wohnbebauung auf der gegenüber liegenden Seite der Rosenheimer Straße festzustellen,
ebenso entlang der Dorfstraße zwischen der bestehenden Bebauung Anwesen Fl.Nr. 2719 und der Wohnbebauung auf Fl.Nr. 2719/1 des insoweit auch Rechnung getragen werden soll.
Allerdings ist eine weitere Bebauung hin zur Dorfstraße nicht vorgesehen, um den Grünzug entlang der Dorfstraße und über die Rosenheimer Straße hinweg zum Grundstück Fl.Nr. 2754 weiterhin zu erhalten.

Im Satzungsgebiet überwiegt auch eindeutig die Wohnbebauung im Verhältnis zur landwirtschaftlichen Nutzung, so daß dieser Siedlungsstruktur auch Rechnung getragen werden muss.

3. Erschließung

Die Erschließung ist für alle einbezogenen Grundstücke gesichert. Die straßenmäßige Erschließung ist vorhanden. Auch das bislang unbebaute Grundstück Fl.Nr. 2618/Teilfläche kann über die Rosenheimer Straße erschlossen werden und hat von dieser bereits eine Zufahrt.

Auch die dahinter liegenden Grundstücke können weiterhin erschlossen werden. Unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen entstehen ebenfalls nicht. Wasser- und Kanalanschluß sind für alle Grundstücke bereits vorhanden. Der gemeindliche Kanal wird in diesem Bereich gerade neu verlegt.

Auch die Dimensionierung ist so vorgesehen, daß alle Grundstücke ausreichend ver- und entsorgt werden können.

4. Immissionen

Immissionen, die über das im Außenbereich entsprechend einem Dorfgebiet zumutbaren Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten, insbesondere sind solche auch nicht von dem bestehenden derzeit nicht bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betrieben verursacht. Auch bisher ist die bestehende Wohnbebauung dadurch keiner Belastung ausgesetzt, die über die Zumutbarkeitswerte hinausgehen würde.

Im übrigen wird durch die Festsetzung der Nutzungsart gesichert, daß andererseits auch die derzeit nicht bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebe keine Einschränkungen erfahren, die zu einer betrieblichen Beeinträchtigung führen könnten.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet soll die derzeit bestehende Nutzungsart auf Dauer erhalten bleiben. Deshalb wurde ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgelegt. Die Entwicklung soll aber jedenfalls auch Wohnbebauung dort ermöglichen, insbesondere für das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 2618/Teilfläche und auf Fl.Nr. 2719/Teilfläche u. Fl.Nr. 2719/2 Teilfläche.

Die Gebäudeanordnung durch entsprechenden Bauraum sichert eine ortsbildverträgliche bauliche Nutzung.

Maßstab ist ein Einfügen der Bebauung in die Umgebung.

6. Grünordnung

Durch die Festsetzung zur Grünordnung soll sichergestellt werden, daß eine Abgrenzung zum freien Außenbereich hin durch entsprechende Eingrünung erfolgt. Die Maßnahmen können allerdings im Bereich der zu bebauenden Grundstücke erst bei einer Neubebauung realisiert werden.

Für das zu bebauende Grundstück Fl.Nr. 2618/Teilfläche ist zusätzlich eine Eingrünungsmaßnahme zur Kreisstraße hin vorgesehen.

7. Umweltauswirkungen

Schädliche Umweltauswirkungen sind durch diese Satzung in keiner Weise zu erwarten. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würden, sind nicht geplant. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht.

Die Grundstücke sind bereits mit wenigen Ausnahmen bebaut. Eine Lückenfüllung für das bislang unbebaute Grundstück entspricht der Bebauungstendenz in diesem Bereich und der Prägung durch die vorhandene Bebauung, führt ebenfalls nicht zu negativen Auswirkungen auf Landschaftsbild oder Umwelt.

Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt, so daß der Außenbereich auch nicht in unangemessener Weise berührt wird. Die äußere Gestaltung der Gebäude hat so zu erfolgen, daß das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird die Versiegelung angemessen ausgeglichen.

Valley, den .....

.....

Josef Huber
1. Bürgermeister

LAGEPLAN M = 1:1000

ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG
GEMEINDE VALLEY, ORTSTEIL GRUB
GEMARKUNG FÖCHING

FASSUNG VOM 21.01.2008

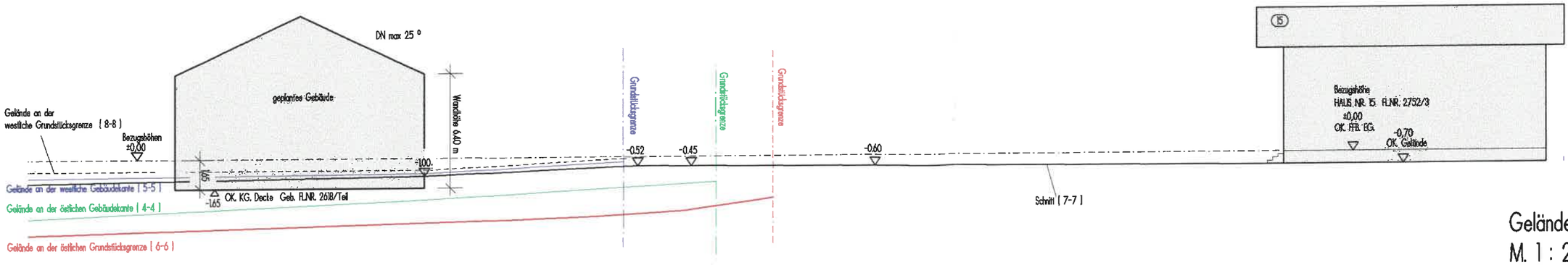
Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Föching — **Vermessungsamt Miesbach, 12.11.2007**

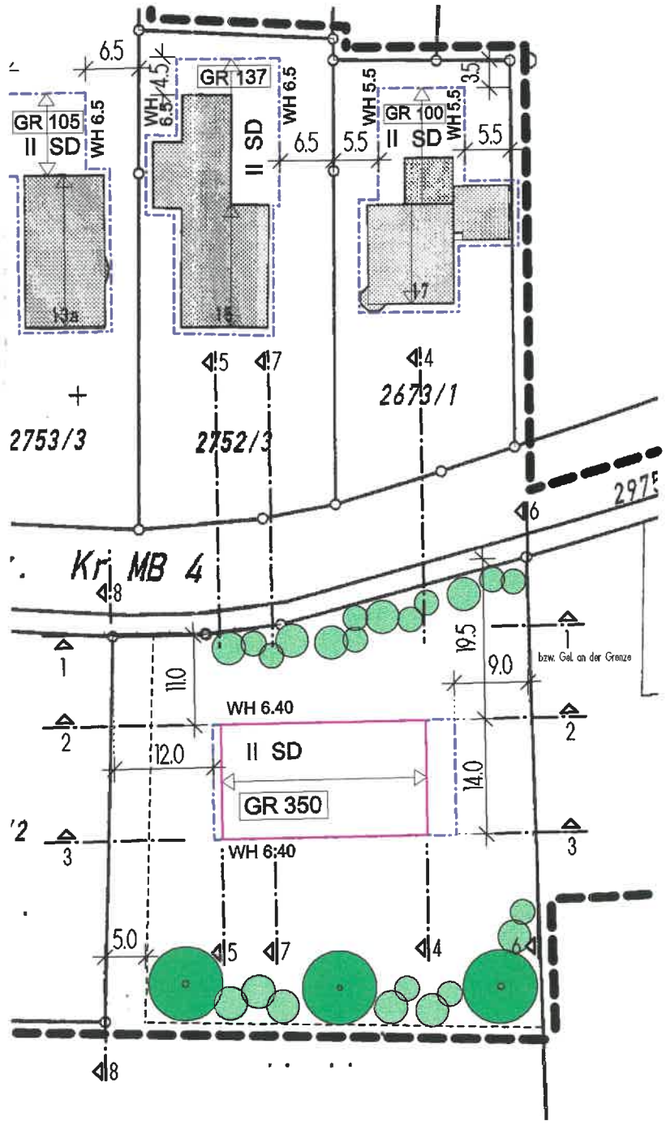
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.
Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

VERMESSUNGSAMT MIESBACH BAYERN

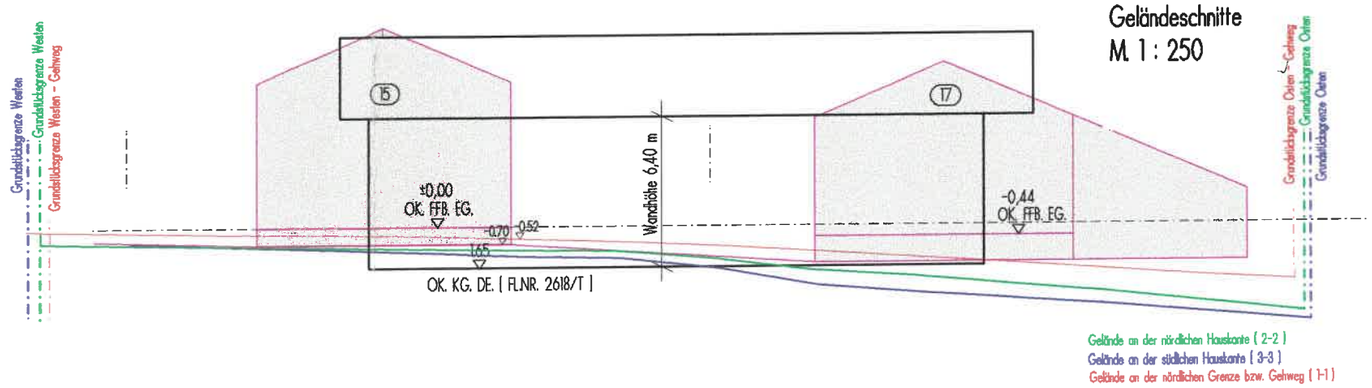
ING.-BÜRO HERBERT WAGENPFEIL
BERGWERKSTR. 1, 83734 HAUSHAM
Tel. 08026/58714 Fax 08026/58766
E-Mail: Herbert.Wagenpfeil@t-online.de



Geländeschnitte
M. 1 : 250



LAGEPLAN
DARSTELLUNG DER SCHNITTLINIEN



Geländeschnitte
M. 1 : 250

Anlage Geländeschnitte M. 1:250 zur Aussenbereichssatzung Gem. Valley, Ortsteil Grub FL.NR. 2618/Teil 21.01.2008

ING.-BÜRO HERBERT WAGENPFEIL
BERGWERKSTR. 1, 83734 HAUSHAM
Tel. 08026/58714 Fax 08026/58766
E-Mail: Herbert.Wagenpfeil@t-online.de

größeren Ungenauigkeiten kommen.
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

PLANZEICHNUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD — Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR 350 — Überbaubare Grundfläche innerhalb der Baugrenzen als Höchstgrenze

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WH 6.40 — Wandhöhe in Metern

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

Baugrenze

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen

o — offene Bauweise

E — Einzelhäuser zulässig

4. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Pflanzgebot für Bäume

Pflanzgebot für Sträucher

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aussenbereichssatzung

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§9 Abs.4 BauGB)

Firstrichtung mittig über Baukörper angeordnet

SD — Satteldach

III. HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

aufzulassende Grundstücksgrenzen

928 — Flurstücknummern

7.5 — Maßzahl in Metern

Gebäudebestand