

BEBAUUNGSPLAN "SCHUSTERLEITER"

GEMEINDE MOOSACH

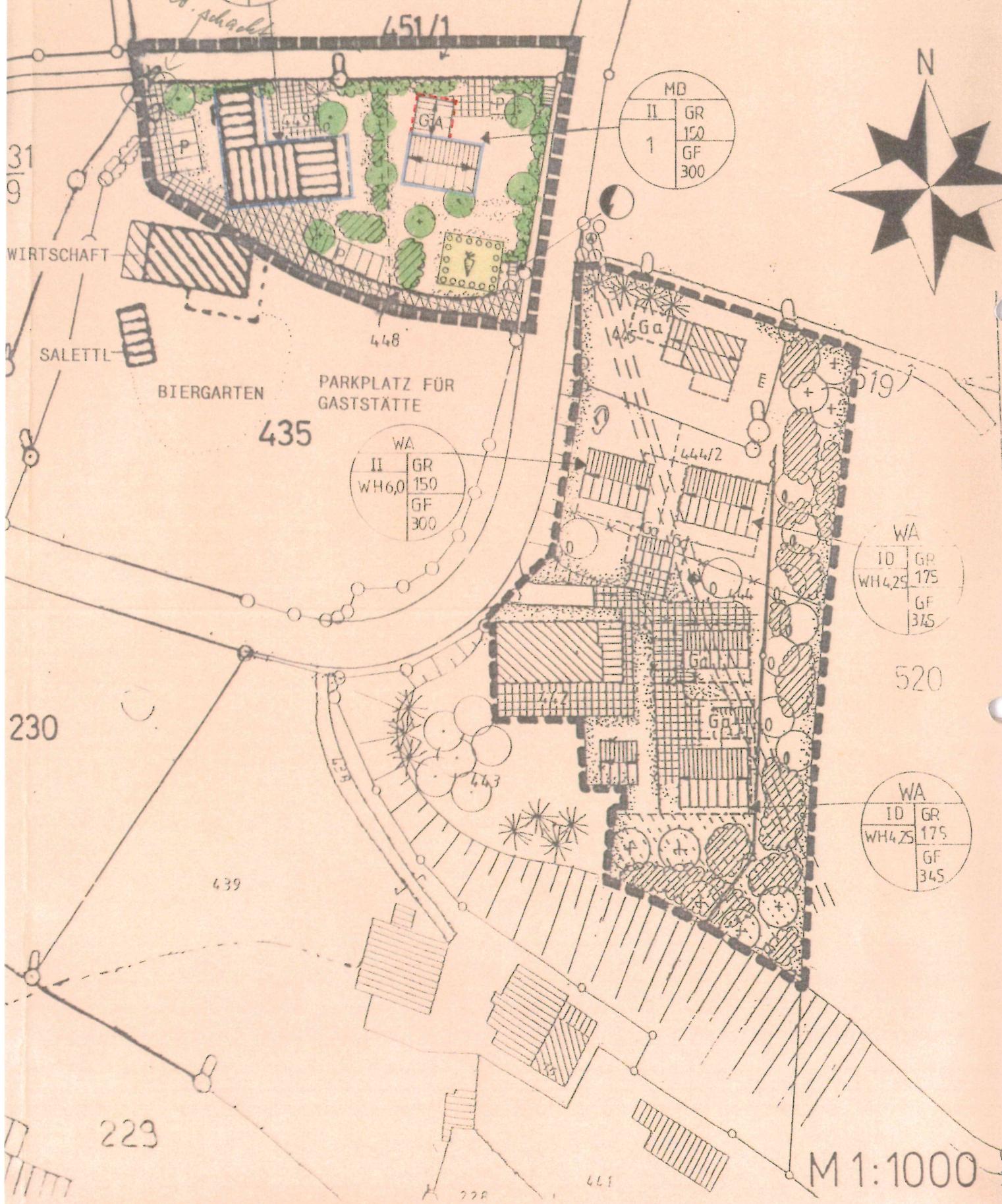
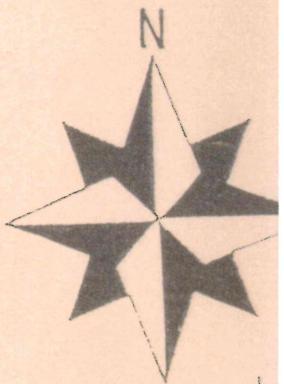
451

FL. NR. 448, 449, 451/1, 500 T.

II	MD
2	GR
	435
	GF
	870

Res. schaft

II	MD
1	GR
	150
	GF
	300



GEMEINDE MOOSACH

LANDKREIS EBERSBERG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"SCHUSTERLEITEN II"

M 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Moosach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 ff BauGB-MaßnahmenG, Art. 23, 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 96 Abs. 1 Ziff. 15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-I, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. 01. 90, BGBI. I S. 133 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes – Planzeichenverordnung – 1990 vom 18. 12. 1990, BGBI. I S. 58, diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

SATZUNG.

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"SCHUSTERLEITEN II"

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 "SCHUSTERLEITEN II"

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **MD** Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
 Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Je Bauraum sind nicht mehr als zwei Wohnungen, nur in Einzelhausbebauung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

2.3 Der südliche Gebäudeteil in II/MD ist mit dem First in Ost/West-Richtung auszurichten. Die max. zwei Wohneinheiten sind ausschliesslich im in Ost/West-Richtung verlaufenden Hauptgebäudeteil zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **II** Zulässig sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen.

3.2 Grundfläche
 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden.

3.3 **GR 150** Die max. zulässige Grundfläche beträgt 150.00 qm.

GR 435 Die max. zulässige Grundfläche beträgt 435.00 qm.

3.4 **GF 300** Die max. zulässige Geschoßfläche beträgt 300.00 qm.

GF 870 Die max. zulässige Geschoßfläche beträgt 870.00 qm.

4. Bauweise

4.1 **O** Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

4.2 **—** Baugrenzen
 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Erker, Auskragungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, außenliegende Treppenhäuser und gedeckte Freisitze ist zulässig bis zu einer Tiefe von max. 1.50 m und einer Länge von max. 1/3 der Fassadenlänge, jedoch nur einmal je Fassade und pro Geschoß.

Umlaufende Auskragungen sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen nicht zulässig, es sei denn, sie liegen innerhalb der Baugrenzen.

Die notwendigen Abstandsflächen nach BayBO neu bleiben davon unberührt.

5.

Gestaltung der Gebäude

5.1 1 2

Abmessungen

Zur klaren Bestimmung der Gebäude wird in Parzelle "1" und "2" unterschieden.

max. Giebelbreite Gebäude Parzelle 1	10.00 m
max. Giebelbreite Gebäude Parzelle 2	11.50 m
	(wie Bestand)
max. Gebäudelänge Gebäude Parzelle 1	15.00 m
max. Gebäudelänge Gebäude Parzelle 2	25.00 m
max. Wandhöhe bei beiden Gebäuden	5.90 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

5.2

Sockel

Die Oberkante Rohdecke im Erdgeschoß ist auf höchstens 0.30 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

5.3

Kniestock

Über dem 1. Obergeschoß ist ein Kniestock von max. 0.30 m zulässig. Kniestock ist das Maß, das sich zwischen der Oberkante Rohbaudecke über dem 1. Obergeschoß und der Unterkante Sparren, an der Außenfläche der Wand gemessen, ergibt.

5.4

Fassade

Die Baukörper sind in zeitgemäßer, ortstypischer Bauweise insgesamt so zu gestalten, daß sie sich bzgl. Gliederung, Material und Farbgebung harmonisch in die umgebende ländliche Bauweise einfügen.

Putzflächen weiß bis leicht getönt müssen dominieren. Künstlich strukturierte Putzflächen sind nicht zulässig. Die Fenster- und Türöffnungen müssen durch Anordnung, Format und Teilung innerhalb der Einzelfensterflächen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.

Die Fenster sind als stehende Rechteckformate auszuführen. Fenster und Türen sind als Einzelemente vorzusehen. Kombinationen von Tür- und Fensterformaten sind unzulässig. Bei Überschreitung einer Rohbaubreite von 0.80 m sind die Formate mittig oder mehrfach zu untergliedern. Die Fenster sind zweiflügelig herzustellen.

5.5

Dachform

Als Dachform sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° - 28° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Der First muß immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder

- Gebäuleteiles verlaufen.
Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mind. das 1,3fache der Gebäudebreite betragen.
- 5.6 Deckungsmaterial
Als Deckungsmaterial sind nur rote Dachziegel zulässig.
- 5.7 Dachüberstände
Die Dachüberstände werden auf mind. 0,80 m an Giebel- und Traufseiten festgesetzt.
6. Nebenanlagen, Garagen und Kfz-Stellplätze nach § 14 BauNVO
-
- 6.1 P Stellplätze
Es werden zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Weitere Stellplätze z. B. für Gaststätten- und Biergartenbesucher sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
- 6.2  Befestigte private Verkehrsflächen
- 6.3  Bestehende befestigte Flächen mit Bodenversiegelung
- 6.4 Zum Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens und zur Vermeidung einer Beschleunigung des oberirdischen Abflusses ist das Maß der Flächenversiegelung auf den zwingend notwendigen Umfang zu beschränken. Stellflächen müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Niederschlagswasser von Park- und privaten Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig zu versickern.
- 6.5  Fläche für Garagen
Garagen dürfen außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen erstellt werden. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Errichtung von Garagen, insbesondere über die Einhaltung von Abstandsflächen und Stauräumen bleiben unberührt.
- 6.6 Garagen sind in ihrer äußereren Erscheinung den Gestaltungsfestsetzungen der Hauptgebäude anzugeleichen. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Holzkonstruktionen auszuführen. Im Bereich von Grünstreifen und Obstgartenfläche am südlichen Rand des Baugebietes sind keine Nebengebäude zulässig.
- 6.7 Dachform und -deckung von Garagen und Nebenanlagen erfolgen nach Pkt. 5.5, 5.6 und 5.7 und müssen mit dem Hauptgebäude harmonieren.
7. Abgrabungen und Aufschüttungen
- 7.1 Terrassen, Böschungen sowie Treppenanlagen und Stützmauern müssen sich in Form, Maß, Verhältnis und Material der Ge-

samtanlage anpassen und den Geländegegebenheiten unterordnen. Die Geländeschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

8. Grünordnung

- 8.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
Es sind je angefangene 250.00 qm Grundstücksfläche mind. ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Pflanzliste zu pflanzen. Für mind. 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist eine Unterpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern vorzusehen.
Dabei ist der Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20. 07. 1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 8.2 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blaunadeligen Nadelgehölzen ist in Vorgärten unzulässig.
- 8.3  Private Grünfläche
- 8.4  Bestehender Hausgarten
- 8.5  Vorhandener, zu erhaltender Baumbestand (Lage ungefähr, nicht eingemessen)
- 8.6  Vorhandener, zu erhaltender Obstbaum
- 8.7  Pflanzgebot für standortgemäße Laubbäume nach Pflanzliste (Groß- oder Kleinbäume).
- 8.8  Bestehende Thujenhecke
- 8.9 Nicht zulässig:
Thuja (Lebensbaum) in allen Arten als Neuanpflanzung
Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten
fremdländische Gehölze
alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung
- 8.10 Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.
- 8.11 Sicherstellung des Pflanzraumes:
- 8.11.1 Mutterbodenbedarf im gewachsenen Gelände
Großbäume: Baumgruben 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: Baumgruben 150 x 150 x 80 cm
Sträucher: Auftrag 40 cm
Rasen: Auftrag 25 cm
- 8.11.2 Pflanzraum für Bäume innerhalb befestigter Flächen
Der Pflanzraum ist durch Betonhalbschalen oder Gleichwertiges mit mind. 1.60 m Durchmesser und einer Höhe von 0.60 m gegenüber dem verdichteten Kiesunterbau zu sichern;

- Baumscheiben sind mit Rasenpflaster oder bodendeckenden Gehölzen zu gestalten.
- 8.12 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15.0 qm Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.
- 8.13 Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.
- 8.14 Schutz des Oberbodens
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1.5 m hohen und 1.0 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wiederverwendet werden.
- 8.15 Pflanzliste
- 8.15.1 Für die Einzelbäume und die Gehölzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl, mit Angabe der Mindestgröße:
- 8.15.2 Großbäume
Hochstämme STU 16/18 cm, Stammbüsche 2 x v. m. B.
Breite 100/150 cm, Höhe 250/300 cm:
- | | |
|-------------------------|-------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Birke |
| <i>Populus tremula</i> | Pappel |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
- 8.15.3 Kleinbäume (Wuchshöhe bis 15.0 m) Hochstamm,
Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung STU 14/16
- | | |
|-------------------------|-----------|
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| alle Obst- und Nußbäume | |
- 8.15.4 Sträucher
2 x v. 60-100 cm
- | | |
|---------------------------|------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuß |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weiβdorn |

9.

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben, der über das Gelände ragt.

Zäune sind als Staketten- oder Maschendrahtzaun auszubilden. Die max. Höhe darf 0.90 m ab Oberkante Gelände betragen, so weit keine anderen Festsetzungen dagegensprechen.

Maschendrahtzäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nur gestattet, wenn sie in der Pflanzung geführt werden.

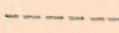
Alle Zäune müssen in Bodennähe offen für Tierwanderungen sein.

Die notwendigen Kabelverteilerschränke müssen hinter den Leistensteinen auf Privatgrund aufgestellt und ggf. in Zäune und Hecken integriert werden.

10.

Immissionsschutz

Sämtliche Schlafräume der Wohngebäude sind auf der lärmabgewandten Gebäudenordseite anzutragen, Wohnräume im planerisch möglichen Rahmen. Sollten Wohnräume auf der Gebäudewest-, -süd- oder -ostseite angeordnet werden, so ist zumindest eine Lüftungsmöglichkeit über eine Wintergartenkonstruktion zu schaffen.

1. Vermessung
- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  Vorgeschlagene neue Teilungsgrenzen
- 1.3 449 Flurstücksnummern (z. B. 449)
2.  Grenze des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes "Schusterleiten"
3.  vorhandene Trafostation
4.  bestehende Gebäude
5.  bestehende Nebengebäude
6.  vorgeschlagene Lage der neuen Gebäude
7. Wasserver- und entsorgung
 - 7.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Moosach anzuschließen.
- 7.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
Die Versickerung vor Ort darf nur oberflächennah in das oberste Grundwasserstockwerk erfolgen und es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die Vorgaben des ATV (Arbeitsblatt A 138 – Bemessung und Konstruktion von Versickerungsanlagen) müssen eingehalten werden.

Vor Errichtung einer Sickergrube ist die Sickerfähigkeit des Bodens nachzuweisen, andernfalls ist eine breitflächige Sickereinrichtung zu errichten.

Bei Versickerung und Einleitung von gesammelten Niederschlagswässern in Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Es wird auf die Möglichkeit einer vereinfachten Genehmigung nach Art. 17 a BayWG hingewiesen.
8. Landwirtschaftliche Immissionen
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und nach guter fachlicher Praxis durchgeführt werden.
9. Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Realisierung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

C VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde Moosach hat in der Sitzung vom 13. 01. 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 09. 02. 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Moosach, den 09. 02.1995



..... 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat am 05. 05. 1995 stattgefunden.

Moosach, den 05. 05. 1995



..... 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03. 08. 1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31. 08.1995 bis 02.10. 1995 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04. 08. 1995 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Moosach, den 04. 08. 1995



..... 1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde Moosach hat mit Beschuß des Gemeinderates vom 02. 11. 95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG als Satzung beschlossen.

Moosach, den 02. 11. 1995



..... 1. Bürgermeister

5. GENEHMIGUNG DURCH DAS LANDRATSAMT EBERSBERG:

Die Gemeinde hat den am 02. 11.1995 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan "SCHUSTERLEITEN II" am 15. 12. 1995 nach § 11 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Moosach, den 15. 12.1995



..... 1. Bürgermeister

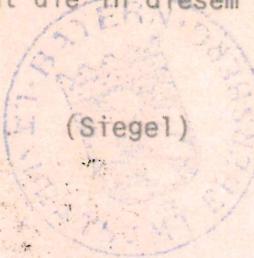


6. UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG:

Das Landratsamt Ebersberg hat mit Bescheid vom 08.01.1996, Az. 610-4/2 Moosach 20 erklärt, daß der am 02.11.1995 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "SCHUSTERLEITEN II" in der Planfassung vom 02.11.1995, gegen keinerlei Rechtsvorschriften verstößt, vorausgesetzt, die Gemeinde befolgt die in diesem Bescheid näher bezeichneten Auflagen.

Ebersberg, den 08.01.1996
I.A.

Ebersberg, den 08.01.1996



7. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 18.01.96. Der Bebauungsplan "SCHUSTERLEITEN II" mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Moosach zu jedermann's Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Moosach, den 18.01.96



Winkler
jur. Staatsbeamter

1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN
"SCHUSTERLEITEN II"**

GEMEINDE MOOSACH

FERTIGSTELLUNGSDATEN:

ENTWURF	VOM	05. 05. 1995
FASSUNG	VOM	03. 08. 1995
FASSUNG	VOM	02. 11. 1995

ENTWURFSVERFASSER:

HANS BAUMANN, ARCHITEKT, FALKENBERG, 85665 MOOSACH,
TEL. 08091/5698-0, FAX 08091/5698-19

FALKENBERG, DEN 02. 11. 1995

