

**GEMEINDE MOOSACH
LANDKREIS EBERSBERG**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

"BAHNHOFSTRASSE / OSTERANGER"

Verwaltungsgemeinschaft Glonn				
1 1. AUG. 1994				
A1	A2	A3	F1	F2

1. ÄNDERUNG

M. = 1 : 1 000

Die Gemeinde Moosach erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91, 89, 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes als

SATZUNG.

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt der bisherige Bebauungsplan außer Kraft.

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 02.05.1994
Geändert: 03.08.1994

Planung:

Huber Planungs-GmbH
in Bürogemeinschaft Landschaftsarchitekten BDLA
M. Huprich + Dr. F. Ramgraber + Huber Planungs-GmbH
Gabelsbergerstraße 4 a, 83022 Rosenheim
Telefon 08031/381091, 381092, Telefax 37695

LANDRATSAMT EBERSBERG	
Eing. 20. OKT. 1994	
Nr. _____	Beilagen _____

LEGENDE

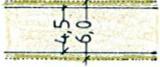
A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Geltungsbereich

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

2.0. Öffentliche Verkehrsflächen

- 2.1.  Straßenbegrenzungslinie

- 2.2.  öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Bankett)
mit Maßangabe

- 2.3.  Fußweg

- 2.4.  öffentliche Stellplätze

- 2.5.  öffentliche Verkehrsfläche mit besonderen
Gestaltungsmaßnahmen

3.0. Baugrenzen, Bauweise - Maß der baulichen Nutzung

- 3.1.  Baugrenze

- 3.2.  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und
Garagen

- 3.3.  Anzahl der Vollgeschosse maximal zulässig
II = 2 Vollgeschosse

- 3.4.  vorgeschriebene Firstrichtung

- 3.5.  In Wohngebäuden z.B. max. zulässige Wohnein-
heiten. Bei Doppelhäusern je Haushälfte nur 1
Wohneinheit.

- 3.6.  maximal überbaubare Grundfläche innerhalb des
durch Baugrenzen begrenzten Bauraums soweit
nicht durch die Baugrenzen weiter beschränkt,
ohne Flächen für Garagen und Nebenanlagen

4.0. Grünordnung

- 4.1.1.  private Gartenflächen mit besonderen Auflagen

durch Baugrenzen begrenzten ...
 nicht durch die Baugrenzen weiter beschränkt,
 ohne Flächen für Garagen und Nebenanlagen

4.0. Grünordnung

4.1.1.



private Gartenflächen mit besonderen Auflagen
 von weiterer Bebauung, Lagerflächen etc. frei-
 halten

Anlage einer Streuobstwiese und Pflanzung
 heimischer Laubsträucher
 zulässig ist die Umzäunung mit senkrechten
 Holzstaketenzäunen oder Maschendrahtzäunen mit
 einer maximalen Höhe von 90 cm
 Maschendrahtzäune sind am Ortsrand nur gestat-
 tet, wenn sie in der Pflanzung geführt werden

4.1.2.



öffentliche Grünflächen

4.2.



extensiver Uferrandstreifen, Breite soweit mög-
 lich größer 5 m
 von jeglicher Bebauung, auch wenn sie baurecht-
 lich genehmigungsfrei sind, Lagerflächen etc.
 freihalten

Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden und
 sind für die Öffentlichkeit freizuhalten.
 In den Flächen dürfen nur heimische standortge-
 rechte Laubbäume und Sträucher gesetzt werden,
 dabei darf die Zugänglichkeit für Unterhal-
 tungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

4.3.



Pflanzgebot
 Bäume entsprechend folgender Arten:

		StU in cm
Acer platanoides	Spitzahorn	H, 3xv, 18-20
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, 18-20
Fagus sylvatica	Buche	H, 3xv, 18-20
Prunus avium	Kirsche	H, 3xv, 18-20
Quercus robur	Eiche	H, 3xv, 18-20
Sorbus aria	Mehlbeere	H, 3xv, 16-18
Tilia cordata	Linde	H, 3xv, 18-20

4.4.



Pflanzgebot
 Obstbäume Halbstamm oder Hochstamm oder Nuß-
 bäume, Lage +/- 5 m am dargestellten Pflanzort

4.5.



zu pflanzender Strauch nachfolgender Arten
 Corylus avellana Hasel oder
 Sambucus nigra Holunder

5.0. Sonstige Festsetzungen

5.1.



Art der baulichen Nutzung
 WA = allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

- 5.2.  Fläche für den Gemeinbedarf
- 5.3.  Abgrenzung, Art und Maß unterschiedlicher Festsetzungen
- 5.4.  Kinderspielplatz, eingezäunt
- 5.5.  Trafostation

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. WA - Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. WA - Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO zulässig sind alle Nutzungsarten, die generell in dem allgemeinen Wohngebiet nach §4 BauNVO zulässig sind. Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 1.2. Fläche für den Gemeinbedarf
Gemeindliche Vorbehaltsfläche für gemeindeeigene Einrichtungen.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe der zulässigen Vollgeschosse und die Baugrenzen oder überbaubaren Grundflächen nach Ziffer A.3.6.
- 2.2. Max. zulässige Kniestockhöhe 0,30 m .
Als Kniestock gilt das Maß zwischen der Rohdecke über dem II. Vollgeschoß und der Unterkante Sparren an der Außenwand (nicht an Vorsprüngen und Erkern).
Die maximale Wandhöhe gemessen von OK natürlichem Gelände und OK-Pfette darf 6,10 m nicht überschreiten.
- 2.3. Dachausbauten sind allgemein zulässig
Dachgeschosse über dem 2. Vollgeschoß dürfen jedoch nicht Vollgeschosse im Sinne des Art.2 Abs.4 BayBO sein.
- 2.4. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Grundflächen nach Ziffer A.3.6. festgesetzt.
Vor- und Rücksprünge von diesen Baugrenzen (für Erker, Balkone und Wintergärten) bis max. 1,50 m Tiefe sind bis zu 1/3 der Wandlänge zulässig.
- 2.5. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
- 2.6. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.

3.0. Garagen und Stellplätze

- 3.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze gefordert.
- 3.2. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen eine max. Traufhöhe von 2,75 m nicht überschreiten.
- 3.3. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

4.0. Gestalterische Festsetzungen - gemäß Art. 91 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

4.1. Höhenlage

Die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses darf max. 0,3 m über natürlicher Geländeoberfläche gemessen vom höchsten Geländepunkt sein.

Dem natürlichen Gelände widersprechende Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Vor Planungsbeginn ist ein Geländeaufmaß mit Höhenkoten herzustellen.

4.2. Gebäude

4.2. 1. Dachgestaltung

Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 28°-32°.

Als Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote Ziegel oder Betondachsteine verwendet werden.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgauben müssen sich gestalterisch in die Dachfläche und die Umgebungsbebauung einfügen.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,00 qm und einer Gesamtbreite bis 20 v.H. der Dachlänge möglich.

Mehrere Fenster auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen.

Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 100 cm betragen und an den Traufseiten mindestens 80 cm.

Solarelemente dürfen maximal 10 cm über die Dachfläche reichen und maximal 15° steiler als die Dachneigung sein. Sie dürfen höchstens bis 50 cm unter den First reichen. Sie dürfen maximal 20 % der Dachfläche bedecken.

4.2. 2. Fassade

Die Baukörper sind in landschaftsgebundener Bauweise zu gestalten.

Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

Putzflächen sind in weißer bis leicht getönter Farbgebung und glatter Struktur herzustellen.

Wandverkleidungen aus Beton, -werkstein, Keramik, Kunststoff oder Naturstein sowie Metallen sind unzulässig.

Holzverkleidungen müssen aus senkrecht verlaufenden Brettern bestehen und dürfen nur farblos oder in hellen Braun- und Grautönen gestrichen werden.

4.2. 3. Zusammengebaute Gebäude müssen einen einheitlich durchgehenden First, die gleiche Dachneigung und die gleiche Dachdeckung haben. Sie sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

4.3. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

4.4. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben, der über das Gelände reicht. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Staketenzäune auszubilden.

Die maximale Höhe darf 0,90 m ab OK-Gelände betragen, ansonsten siehe Punkt A 4.1. Die Zäune müssen in Bodennähe

3. Versorgungsleitungen
Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

4.4. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben, der über das Gelände reicht. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Staketenzäune auszubilden.

Die maximale Höhe darf 0,90 m ab OK-Gelände betragen, ansonsten siehe Punkt A.4.1. Die Zäune müssen in Bodennähe offen für Tierwanderung sein.

4.5. Hecken. Die Neuanlage von Koniferenhecken und Thujenhecken ist unzulässig.

4.6. Im Bereich der privaten Gartenflächen dürfen nur heimische standortgerechte Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden.

4.7. Nachpflanzungen

Die geforderten Neupflanzungen nach Ziffer A.4.3 -4.4.-4.5. sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen.

Ausnahmen hiervon kann das Landratsamt Ebersberg im Einvernehmen mit der Gemeinde Moosach gewähren.

4.8. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

4.9. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.

4.10 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

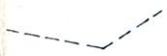
4.11 In den Bauplänen sind die gründordnerischen Festsetzungen mit aufzunehmen.

4.12 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

4.13 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

4.14 Der landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

C. HINWEISE

- 1.0.  bestehende Grundstücksgrenze
- 2.0.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3.0. 208 zB Flur-Nummer
- 4.0.  vorgeschlagene Bebauung
- 5.0.  vorgeschlagene Garagen
- 6.0. Der Bebauungsplan wurde aus den katasteramtlichen Lageplänen M. = 1: 1 000 gefertigt, für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
- 7.0. Abkürzungserklärungen
BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunutzungsverordnung
BayBO Bayerische Bauordnung
OK Oberkante
Fl.N. Flurnummer
- 8.0.  vorhandener Baum- und Strauchbewuchs
- 9.0.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 10.0.  bestehende Gebäude
- 11.0.  bestehende Nebengebäude
- 12.0. Altlasten
Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.
- 13.0 Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
- 14.0 Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Immissionen ausgehen.
- 15.0 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei Bauvorhaben, die unterkellert werden, ist bei Grundwasserandrang daher rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einbindung ins Grundwasser und für die Bauwasserhaltung beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden. Wird gesammeltes Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder nach Sammlung gezielt versickert, so ist die Zulässigkeit in einem Wasserrechtverfahren zu klären. Dabei ist auch zu be

wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei Bauvorhaben, die unterkellert werden, ist bei Grundwasserandrang daher rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einbindung ins Grundwasser und für die Bauwasserhaltung beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden. Wird gesammeltes Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder nach Sammlung gezielt versickert, so ist die Zulässigkeit in einem Wasserrechtsverfahren zu klären. Dabei ist auch zu beachten, daß das Niederschlagswasser vor der Einleitung über Absetzbecken/-schächte vorgereinigt werden soll. Direkte Einleitung in die Moosach ohne Rückhaltung ist nicht zulässig. Aufgrund der Hanglage, insbesondere im Bereich der südöstlichen Ausweisung ist mit Hangschichtwasserandrang bereits in geringen Tiefen zu rechnen. Deshalb sind ausreichende Baugrunduntersuchungen notwendig.

Es ist vorgesehen, daß unverschmutzte Oberflächenwasser, wo möglich zu versickern oder falls erforderlich, an die gemeindliche Abwasserentsorgung anzuschließen.

Die Möglichkeit der Versickerung ist nachzuweisen. Dabei ist zu beachten, daß ein Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist. Dies gilt auch für die Ableitung von Drainagewässern. Drainageleitungen dürfen keinesfalls an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Zum Erhalt des natürlichen Bodenhaushaltes sollen in Baugebieten möglichst wenig Flächen versiegelt werden.

- 16.0 Die geplanten Neubauten erhalten Kabelanschlüsse. Die zum Anschluß der Häuser notwendigen Kabelverteilerschränke müssen, um Beschädigungen zu vermeiden, hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gestellt und nach Möglichkeit im Zaun integriert werden.
17. 0. Für die öffentlichen Grünflächen und die Uferrandstreifen wird ein Pflanz- und Pflegeplan erstellt.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1.0. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 12.08.94 bis 12.09.94 in Glonn

öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Moosach, den 14.10.94

.....
1. Bürgermeister Obermaier



2.0. Der Gemeinderat von Moosach hat mit Beschluß vom 10.10.94 die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Moosach, den 14.10.94

.....
1. Bürgermeister Obermaier



3.0. Dem Landratsamt Ebersberg wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans am 18.10.1994 gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt Ebersberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Bescheid vom 21.10.1994 nach § 11 Abs. 1 und 2 BauGB genehmigt.

Ebersberg, den 21.10.1994

.....
Landratsamt Ebersberg Pfandl, jur. Staatsbeamter



4.0. Die gem. § 11 BauGB genehmigte 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung liegt während der Dienststunden in Glonn

öffentlich zu jedermann Einsicht ab 28.10.94 gem. § 12

Satz 2 BauGB öffentlich aus. Die Genehmigung und die Aus-

legung sind am 28.10.94 ortsüblich durch Anschlag d. d. Amtstafel bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans tritt damit nach §12 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gemeinde Moosach, den 29.11.94

.....
1. Bürgermeister Obermaier

