

WA			
HANGOVERKANTE	I+D	GRZ	0,4
HANGUNTERKANTE	II+D	GRZ	0,4
HANGOVERKANTE	WH 3,50	GFZ	0,6
HANGUNTERKANTE	WH 6,25	GFZ	0,6

WA			
II+D	GRZ	0,4	
WH 6,25	GFZ	0,8	
FH 8,50			

NEUE GRENZE  
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

GRABEN  
RENATURIEREN

AUFZUHEBENDE GRENZE  
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

L

# A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 1.0 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## 2.0 Öffentliche Verkehrsflächen

2.1  Straßenbegrenzungslinie

2.2  Öffentliche Verkehrsfläche (Gehsteig, Fahrbahn, Bankett) mit Maßangabe

2.3  Fußweg

2.4  öffentlicher Parkplatz (bestehend)

## 3.0 Baugrenzen, Bauweise - Maß der baulichen Nutzung

3.1  Baugrenze

3.2  Baugrenze für Garagen und Nebenanlagen

3.3 II 2 Vollgeschosse maximal zulässig

3.4 II+ D 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoß max. zulässig

3.5 I+D 1 Vollgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß max. zulässig

3.6 FH 7,0 max. Firsthöhe in Metern, z.B. 7,0 m

3.7 WH 6,25 max. Wandhöhe in Metern, z.B. 6,25 m

3.8 GRZ 0,4 maximale Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO z.B. 0,4

3.9 GFZ 0,8 maximale Geschoßflächenzahl nach § 20 Abs. 1 BauNVO z.B. 0,8

3.10  vorgeschriebene Firstrichtung

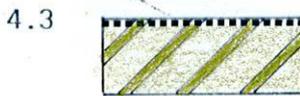
4.0 Grünordnung



Grünfläche öffentlich / privat



Friedhof



für das Ortsbild erhaltenswerte Grün- und Frei-  
flächen von jeglicher Bebauung, Lagerflächen, etc.  
freihalten  
Liegen diese Flächen innerhalb des Landschafts-  
schutzgebietes, dürfen hier keine Zäune errichtet  
werden.



bestehende Landschaftsschutzgebietsgrenze

1. Ziff. 23 (4)



zu erhaltende Einzelbäume  
(Lage ungefähr, nicht eingemessen)



Pflanzgebot Bäume folgender Arten:  
Mindestanforderung Hochstamm 3xv., StU 18-20 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Esche



Pflanzgebot Bäume, Arten wie Ziff. 4.6 sowie auch  
zulässig: Obstbaumhochstamm und Nußbaum



Pflanzgebot Sträucher folgender Arten:  
Mindestgröße Str., 2xv., 100-150 cm  
Pflanzabstand 1 x 1 m, im Verband gepflanzt,  
ergänzt durch Bäume aus 4.6 und 4.7  
alle Flächen mit Rindenmulchabdeckung

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix aurita	Ohr-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum

5.0 Garagen und Stellplätze



Öffentliche Stellplätze

## 6.0 Sonstige Festsetzungen

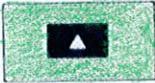
6.1 ●●●●●●●● Abgrenzung, Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

6.2.  Sichtdreiecke freihalten ab 0,8 m Höhe

6.3.  Trafo

## 7.0 Art der baulichen Nutzung

7.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind unzulässig.

7.2  Fläche für den Gemeinbedarf (Schule mit Turnhalle)

## B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1.0 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe  
- der zulässigen Vollgeschosse, der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl, der Wandhöhe und der Gebäudehöhe sowie der Baugrenzen  
Die festgesetzten Nutzungsziffern dürfen nur erreicht werden, wenn dafür keine Baugrenzen überschritten werden müssen  
Als Wandhöhe wird das Maß zwischen Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut in der Ebene der Außenwand bezeichnet
- 1.2 Max. zulässige Kniestockhöhen, über der 1.OG-Decke 0,30 m.  
Als Kniestock gilt das Maß an der traufseitigen Außenwand von OK-Rohdecke bis UK-Sparren.
- 1.3 Dachausbauten sind allgemein zulässig.  
Dachgeschosse dürfen jedoch nicht Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO sein.
- 1.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.  
Vor- oder Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Erker, Balkone) bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Untergeordnete Wintergartenbauten erdgeschossig dürfen bis maximal 1,5 m über die Baugrenze hinausreichen.
- 1.5 Soweit im Bebauungsplan im einzelnen nicht anders bestimmt, wird für den gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise festgesetzt (gemäß §22 BauNVO)
- 1.6 Die Länge des Hauptbaukörpers muß mindestens das 1,4-fache der Giebelbreite betragen.
- 1.7 Querbauten müssen sich dem Hauptbaukörper eindeutig unterordnen. Sie müssen gegenüber dem Hauptbaukörper nicht unter 50 cm jedoch mindestens um das Maß des Dachüberstandes eingerückt sein.  
Der First muß mindestens 50 cm unter dem Hauptfirst liegen.

1.8 Die Gebäudebreite des Hauptbaukörpers darf maximal 11 m betragen.

## 2.0 Garagen und Stellplätze

2.1 Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf richten sich nach der Bek. des Bay. Staatsministeriums des Inneren vom 12.02.1978.

2.2 Pro stellplatzflächiger Einheit (Wohnung, Büro, Praxis, Laden, etc.) wird mindestens eine Garage oder Stelplatz gefordert. In Erweiterung der Festsetzungen nach 2.1 werden je Wohneinheit mindestens 0,5 Stellplätze für Besucher gefordert.

2.3 Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig (Baugrenzen für Garagen und Nebenanlagen).  
Im Falle einer fehlenden Garagenbauräumausweisung sind Garagen innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

2.4 Parksysteme (Doppelparker, Schiebesysteme, etc.) sind unzulässig.

2.5 Private Zufahrtsflächen vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

2.6 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

## 3.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoßbereich angebracht werden.

Werbeerscheinungen wie grelle Farben, Leuchtreklamen in Wechselschaltung oder das Bekleben und Beschriften von Schaufenstern sind nicht gestattet.

## C GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß Art. 91 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

### 1.0 Höhenlage

Zwischen Oberkante Fußboden des Erdgeschosses und natürlicher oder in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde festgelegter Geländeoberflächen sind maximal 0,30 m Höhenunterschied zulässig.  
Dem natürlichen Gelände widersprechende Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

### 2.0 Gebäude

#### 2.1 Dachgestaltung

Vorgeschrieben sind gleichschenkl. Satteldächer  
Dachneigung 25 - 28°

Ausnahmen in Einzelfall sind möglich, wenn die städtebauliche Situation dies rechtfertigt oder durch den Bestand Ausnahmen geboten erscheinen.

Für die Dacheindeckung dürfen nur rote - rotbraune kleinteilige Dachsteine verwendet werden, soweit durch Bestand nicht anders geregelt

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,00 m<sup>2</sup> und einer Gesamtbreite bis 15 v.H. der Dachlänge möglich.  
Mehrere Fenster auf gleicher Dachseite sind möglichst im gleichen Format und höhengleich harmonisch in die Dachfläche einzufügen.

#### 2.2 Fassade

Die Baukörper sind in zeitgemäßer, ortstypischer Bauweise insgesamt so zu gestalten, daß sie sich bez. Gliederung, Material und Farbgebung harmonisch in das Quartier einfügen.

Putzflächen - weiß bis leicht getönt - müssen dominieren.

Wandverkleidungen aus Keramik, Kunststoff oder Metall sind nicht zulässig.

Die Fenster- und Türöffnungen müssen durch Anordnung, Format und Teilung innerhalb der Einzelfensterfl. zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.

Die Fenster sind als stehende Rechteckformate auszuführen.  
Das gilt auch für Schaufenster und Fensterflächen (Teile) in Betriebsgebäuden.

Schaufensterzeilen sind zusätzlich durch Pfeiler oder Stützen zu gliedern.

Bei genehmigungsfreien Umbauten und Fassadenerneuerungen müssen gut proportionierte Fassaden, Fensterteilungen (Sprossen, Klappläden etc.) beibehalten werden.

Querbauten sind gegenüber dem Hauptbaukörper um mindestens 0,5 m einzurücken.

### 3.0 Grünordnung

- 3.1 Zu pflanzende Bäume und Sträucher die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden sind durch die selben Arten-, Qualitäts- und Größenanforderungen wie im Plan dargestellt zu ersetzen.  
Ausnahmegenehmigungen kann nur die Untere Naturschutzbehörde erteilen.
- 3.2 Koniferenhecken und Thujenhecken sind soweit nicht schon Bestand unzulässig.
- 3.3 Die Lage der neuzupflanzenden Bäume und Sträucher kann verändert werden, wenn dies erforderlich ist.

### 4.0 Einfriedung

Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun in einer max. Höhe von 1,1 m oder als Holzstaketenzaun in einer max. Höhe von 0,9 m zulässig.  
Zu öffentlichen Straßen sind nur Holzstaketenzäune zulässig.

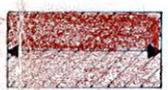
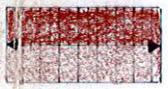
### 5.0 Immissionsschutz

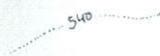
- 5.1 Bei Neubauten an der St 2351 sind sämtliche Wohn- und Schlafräume auf die lärmabgewandte Gebäudeseite zu orientieren.
- 5.2 Die Wohnräume in Gebäuden auf Fl.Nr. 60/3 an der Schule sind auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren.

### 6.0 Sonstiges

Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

## D HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze
  2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
  3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  4.  Flur-Nummer
  5.  bestehende Hauptgebäude
  6.  bestehende Nebengebäude
  7.  vorgeschlagene Bebauung
  8.  zum Abbruch vorgesehene Gebäude
  9. Tankanlagen:  
Entlüftungsöffnungen sind mindestens 2,50 m über Gelände anzuordnen.  
Die Einstiegsschächte von Erdtanks sind mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen.  
Tankanlagen mit wassergefährdeten Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.
  10. Der Bebauungsplan wurde auf den katasteramtlichen Lageplänen M 1:1000 gefertigt.  
Für Maß- und Längengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.  
Bei Bedarf sind örtliche Vermessungen durchzuführen.
- Vorbemerkung zur Baumbestandsdarstellung:  
Die vorhandenen Bäume wurden sowohl von der Lage als auch von der Gesamtzahl nur ungefähr vom Luftbild übernommen. Lage und Stückzahl sind deshalb unverbindlich und sollen nur einen groben Überblick über die Bestandssituation geben.
11.  Vorhandene Baum- und Strauchgruppen, die erhalten bleiben sollen (Lage ungefähr - nicht eingemessen)
  12.  Vorhandene Einzelbäume, die erhalten bleiben sollen (Lage ungefähr - nicht eingemessen)
  13.  Vorhandene Hecke (Lage ungefähr - nicht eingemessen)
  14.  Vorhandene Koniferen, die durch heimische Laubbäume und Obstbäume ersetzt werden sollten (Lage ungefähr - nicht eingemessen)
  15.  Vorhandene Obstbäume, die erhalten bleiben sollen (Lage ungefähr - nicht eingemessen)

16. Der Baum- und Strauchbestand ist nicht eingemessen und kann von der tatsächlichen Lage abweichen. Er soll nur allgemein die Durchgrünung eines Grundstückes verdeutlichen.
17.  Höhenlinien
18.  Straßenbegleitgrün, Bankette usw.
19. Dem Wasserwirtschaftsamt München liegen über die Grundwasserabstände im Bereich des Baugebietes keine Unterlagen vor. Deshalb sind ausreichende Baugrunduntersuchungen notwendig. Ggf. sind die Bauvorhaben durch entsprechende Dichtungsmaßnahmen gegen aufsteigendes Grundwasser oder Schichtwasser zu schützen.

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

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

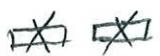
Die Grundstücksentwässerung muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Oberflächenwasser ist zu versickern, falls möglich, ansonsten besteht die Möglichkeit, an den gemeindlichen Kanal anzuschließen. Dabei ist in einem Wasserrechtsverfahren zu klären, ob dies wasserwirtschaftlich vertretbar sowie rechtlich und technisch möglich ist. Vor der Einleitung sind Absetzbecken und Schächte vorzuschalten.

Ein Anschluß an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann zum Gartengießen verwendet werden.

Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das Wasserwirtschaftsamt München zu hören.

Gegen hohe Grundwasserstände oder auftretendes Hangwasser ist jedes Bauvorhaben zu sichern.

20. 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.
21. Es wird darauf hingewiesen, daß infolge landwirtschaftlicher Bewirtschaftung Immissionen auftreten können.
22. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
23.  bestehende Landschaftsschutzgebietsgrenze
24.  aufzunehmende Grenze des Landschaftsschutzgebietes

## D HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenze



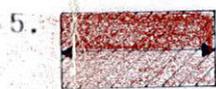
aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Flur-Nummer



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



vorgeschlagene Bebauung



zum Abbruch vorgesehene Gebäude

9. Tankanlagen:

Entlüftungsöffnungen sind mindestens 2,50 m über Gelände anzuordnen. Die Einstiegsschächte von Erdtanks sind mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen.

Tankanlagen mit wassergefährdeten Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

10. Der Bebauungsplan wurde auf den katasteramtlichen Lageplänen M 1:1000 gefertigt.

Für Maß- und Längengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei Bedarf sind örtliche Vermessungen durchzuführen.

Vorbemerkung zur Baumbestandsdarstellung:

Die vorhandenen Bäume wurden sowohl von der Lage als auch von der Gesamtzahl nur ungefähr vom Luftbild übernommen. Lage und Stückzahl sind deshalb unverbindlich und sollen nur einen groben Überblick über die Bestandssituation geben.



Vorhandene Baum- und Strauchgruppen, die erhalten bleiben sollen (Lage ungefähr - nicht eingemessen)



Vorhandene Einzelbäume, die erhalten bleiben sollen (Lage ungefähr - nicht eingemessen)



Vorhandene Hecke (Lage ungefähr - nicht eingemessen)

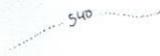


Vorhandene Koniferen, die durch heimische Laubbäume und Obstbäume ersetzt werden sollten (Lage ungefähr - nicht eingemessen)



Vorhandene Obstbäume, die erhalten bleiben sollen (Lage ungefähr - nicht eingemessen)

16. Der Baum- und Strauchbestand ist nicht eingemessen und kann von der tatsächlichen Lage abweichen. Er soll nur allgemein die Durchgrünung eines Grundstückes verdeutlichen.

17.  Höhenlinien

18.  Straßenbegleitgrün, Bankette usw.

19. Dem Wasserwirtschaftsamt München liegen über die Grundwasserabstände im Bereich des Baugebietes keine Unterlagen vor. Deshalb sind ausreichende Baugrunduntersuchungen notwendig. Ggf. sind die Bauvorhaben durch entsprechende Dichtungsmaßnahmen gegen aufsteigendes Grundwasser oder Schichtwasser zu schützen.

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

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerung muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Oberflächenwasser ist zu versickern, falls möglich, ansonsten besteht die Möglichkeit, an den gemeindlichen Kanal anzuschließen. Dabei ist in einem Wasserrechtsverfahren zu klären, ob dies wasserwirtschaftlich vertretbar sowie rechtlich und technisch möglich ist. Vor der Einleitung sind Absetzbecken und Schächte vorzuschalten.

Ein Anschluß an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann zum Gartengießen verwendet werden.

Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das Wasserwirtschaftsamt München zu hören.

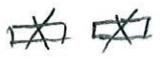
Gegen hohe Grundwasserstände oder auftretendes Hangwasser ist jedes Bauvorhaben zu sichern.

20. 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.

21. Es wird darauf hingewiesen, daß infolge landwirtschaftlicher Bewirtschaftung Immissionen auftreten können.

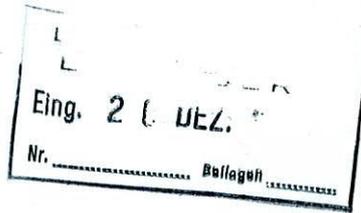
22. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

23.  bestehende Landschaftsschutzgebietsgrenze

24.  anfangslebende Grenze des Landschaftsschutzgebietes

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch auf die Dauer ..... vom 29.01.92 bis 02.03.92 und 01.10.93 bis 02.11.93 in Glonn, Rathaus ..... öffentlich ausgelegt.



Moosach, den 13.12.93  
.....  
(1. Bürgermeister)

2. Der Gemeinderat von Moosach hat mit Beschluß vom 03.12.93... den Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.



Moosach, den 13.12.93  
.....  
(1. Bürgermeister)

3. Dem Landratsamt Ebersberg wurde der Bebauungsplan am 17.12.1993... gemäß § 11 Abs.1 und 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt Ebersberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 1.2.1994 nach § 11 Abs.1 und 2 BauGB genehmigt.



Ebersberg, den 1.2.1994  
.....  
(1. Bürgermeister)  
Pfandl, jur. Staatsbeamter

4. Der gemäß § 11 BauGB genehmigte Bebauungsplan mit der Begründung liegt während der Dienststunden in der VG Glonn..... zu jedermanns Einsicht ab 11.08.94... gemäß § 12 Satz 2 BauGB öffentlich aus. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 11.08.94..... ortsüblich durch Anschlag..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

(Siegel)

Moosach, den 20.9.94  
.....  
(1. Bürgermeister)

G E M E I N D E M O O S A C H

LANDKREIS EBERSBERG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE MOOSACH

FINKENSTRASSE / GARTENSTRASSE / G.-VAN-CALKER-STRASSE

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 Artikel 1 und 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG), der Artikel 91, 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G .

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Bebauungspläne für diesen Bereich außer Kraft.

Fertigstellungsdaten:

Entwurf Dezember 1990  
geändert März 1991  
geändert November 1991  
geändert April 1992  
geändert 07. August 1992  
geändert August 1993  
geändert ~~November~~ 1993  
Planung: 3.12.

Anton Huber   
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
in Bürogemeinschaft  
M. Huprich - Dr. F. Ramgraber - A. Huber  
Gabelsbergerstraße 4 a  
8200 Rosenheim neue PLZ: 83022

Tel. 08031 / 381091  
Fax. 08031 / 37695

VG