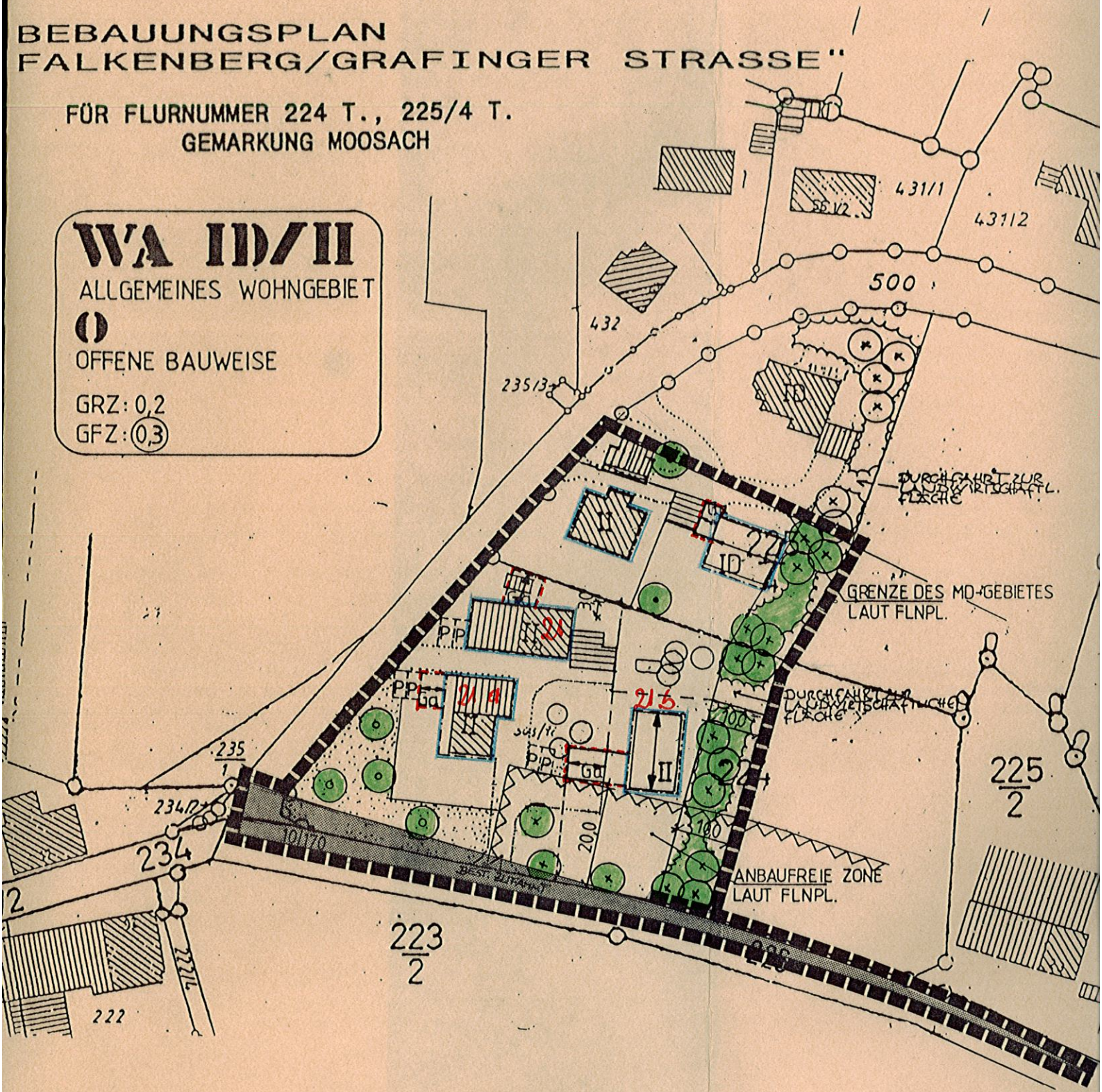


# BEBAUUNGSPLAN FALKENBERG/GRAFINGER STRASSE"

FÜR FLURNUMMER 224 T., 225/4 T.  
GEMARKUNG MOOSACH

**WA ID/II**  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
**(O)**  
OFFENE BAUWEISE  
GRZ: 0,2  
GFZ: (0,3)



DURCHFAHRT ZUR  
LAUBHOLZSTRASSE  
FLÄCHE

GRENZE DES MD-GEBIETES  
LAUT FNPL.

DURCHFAHRT ZUR  
LAUBHOLZSTRASSE  
FLÄCHE

ANBAUFREIE ZONE  
LAUT FNPL.

225  
2

223  
2

234

235

222

432

431/1

431/2

500

235/3

ID

215

224

PP

PP

PIP

GU

200

100

100

10170

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

**GEMEINDE MOOSACH**

LANDKREIS EBERSBERG

**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**" FALKENBERG/GRAFINGER STRASSE "**

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.**

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

3. Maß der baulichen Nutzung

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

3.2 **III** Zulässig sind Wohngebäude mit EG und DG als Vollgeschoß. Das DG darf jedoch nur dann zum Vollgeschoß werden, wenn die zulässigen Wandhöhen nicht überschritten werden.

3.3 GRZ 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß (z. B. 0,2)

3.4 GFZ **0,3** Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (z. B. 0,3)

3.5 Die festgesetzten Nutzungsziffern können nur erreicht werden, wenn keine Baugrenzen überschritten werden müssen.

4. Bauweise

4.1 **I** 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 Abmessungen  
max. Giebelbreite: 10.00 m  
max. Gebäudelänge: durch Baugrenzen festgelegt  
max. Wandhöhe: 6.10 m bei II  
4.50 m bei ID

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche 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  
Als Fassadenmaterial von Haupt- und Nebengebäuden sind nur verputzte oder geschlämmte, weiß gestrichene Mauerflächen und/oder senkrechte Holzverschalungen zulässig. Grelle Farben und Zierputze aller Art sind an den Fassaden unzulässig.

- 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 Gebäudeteiles verlaufen.  
Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mind. das 1,3fache der Gebäudebreite betragen.

- 5.6 Deckungsmaterial  
Als Deckungsmaterial sind nur ziegelrote Dachziegel oder Betondachsteine 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 Es werden zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

6.2 P Stellplätze

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 Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig zu versickern. Genügt die vorhandene Sickerfähigkeit des Oberbodens nicht, kann durch Muldenausbildung und Sickerrigolen die Sickerfähigkeit vor Ort erhöht werden.

6.3 Ga Fläche für Garagen

6.4 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.

6.5 Garagen sind in ihrer äußeren Erscheinung den Gestaltungs- festsetzungen der Hauptgebäude anzugleichen. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Holzkonstruktionen auszuführen. Im Bereich von Grünstreifen und Obstgarten- fläche am südlichen Rand des Baugebietes sind keine Neben- gebäude zulässig.

6.6 Dachform und -deckung von Garagen und Nebenanlagen erfol- gen nach Pkt. 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 unter- ordnen. 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  Vorhandener, zu erhaltender Baumbestand
- 8.4  Vorhandener, nicht schützenswerter Baumbestand
- 8.5  Pflanzgebot für standortgemäße Laubbäume nach Pflanzliste (Groß- oder Kleinbäume).
- 8.6  Pflanzgebot für Nuß- und Obstbäume
- 8.7 Nicht zulässig:  
Thuja (Lebensbaum) in allen Arten  
Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten  
fremdländische Gehölze  
alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung
- 8.8 Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.
- 8.9 Sicherstellung des Pflanzraumes:
- 8.9.1 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
- 8.9.2 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.
- 8.10 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15.0 qm Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.

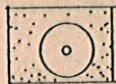
8.11 Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

8.12 **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.

8.13 Zur ökologisch wirksamen Vernetzung des Baugebietes mit den Landschaftsstrukturen ist auf einem ca. 8.0 - 10.0 m breiten Grünstreifen (z. B. 10 m) entlang der östlichen Baugebietsgrenze eine lockere Bepflanzung mit mind. einem Gehölz je 2.0 qm lt. Pflanzliste durchzuführen.



8.14 **Streuobstwiese**  
 Zur Verfestigung der dörflichen Struktur ist im südwestlichen Bereich eine Streuobstwiese mit einem Baumbestand von ca. 10.0 x 10.0 m anzulegen.



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:

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Populus tremula	Pappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

8.15.3 **Kleinbäume (Wuchshöhe bis 15.0 m) Hochstamm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung STU 14/16**

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
alle Obst- und Nußbäume	

8.15.4

Sträucher  
2 x v. 60-100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Weißdorn

9. Einfriedungen

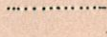
Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben, der über das Gelände reicht.


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

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



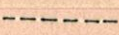



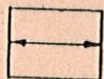
Alle Zäune müssen in Bodennähe offen für Tierwanderungen sein.

10. Verkehrsflächen

10.1  Begrenzung der privaten Zufahrten

10.2  Sichtdreieck  
mit Angabe der Schenkellänge in Metern (z. B. 10/170 m).  
Innerhalb des Sichtdreieckes ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerungen von über 0.80 m Höhe unzulässig.  
Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2.50 m beginnt.



1. Vermessung
- 1.1  Maßzahl in Metern (z.B. 3,0 m)
- 1.2  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.3  Vorgeschlagene neue Teilungsgrenzen
- 1.4 225/4 Flurstücksnummern (z. B. 225/4)
2.  Umgrenzung der anbaufreien Zone
3.  bestehende Gebäude
4.  bestehende Nebengebäude
5.  vorgeschlagene Lage der neuen Gebäude mit Angabe der Hauptfirstrichtung
6. Wasserver- und entsorgung
- 6.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Moosach anzuschließen. 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.
- 6.2 Es ist zu beachten, daß infolge der Hangneigung Vernässungen unterhalb der Versickerung nicht auszuschließen sind.
- Sollte eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße möglich sein, so darf eine Ableitung des Überwassers in die vorhandene gemeindliche Straßentwässerung erfolgen.
- 6.3 Oberirdische Gewässer  
Aufgrund der Untergrundbeschaffenheit und der Hanglage muß stellenweise mit Vernässungen und wild abfließendem Hangwasser gerechnet werden.

6.4

#### Grundwasser

Es wird auf die Zweckmäßigkeit von Baugrunduntersuchungen hingewiesen, da bei den anstehenden Baugrund- und Grundwasserhältnissen mit eingeschränkter Tragfähigkeit des Untergrundes und mit der Notwendigkeit einer wasserdichten Wanne gerechnet werden muß.

Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig.

Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.

7.

#### 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.

C VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde Moosach hat in der Sitzung vom 01. 07. 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 20. 10. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Moosach, den 20. 10. 1994



.....  
1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat am 04. 11. 1994 stattgefunden.

Moosach, den 04. 11. 1994



.....  
1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. 04. 1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. 08. 95 bis 11. 09. 95 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02. 08. 95 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Moosach, den 02. 08. 1995



.....  
1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde Moosach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09. 10. 95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG als Satzung beschlossen.

Moosach, den 09. 10. 1995



.....  
1. Bürgermeister

5. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 19.12.1995 Nr. 41/610-4/2 Moosach 25 gem. § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Satz 2 des BauGB-MaßnahmenG nach § 2 Abs. 3 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) vom 05.07.1994 (GVBl. S. 573) genehmigt.



Ebersberg, den 18.12.1995  
I.A.

*Winkler*

Winkler  
jur. Staatsbeamter

7. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am ..28.12.95.. Der Bebauungsplan "FALKENBERG/GRAFINGER STRASSE" mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Moosach zu jedermanns 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 28.12.95



.....  
1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN  
FALKENBERG/GRAFINGER STRASSE"**

GEMEINDE MOOSACH

FERTIGSTELLUNGSDATEN:

ENTWURF	VOM	10. 10. 1994
FASSUNG	VOM	12. 04. 1995
FASSUNG	VOM	09. 10. 1995

ENTWURFSVERFASSER:

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

FALKENBERG, DEN 09. 10. 1995

