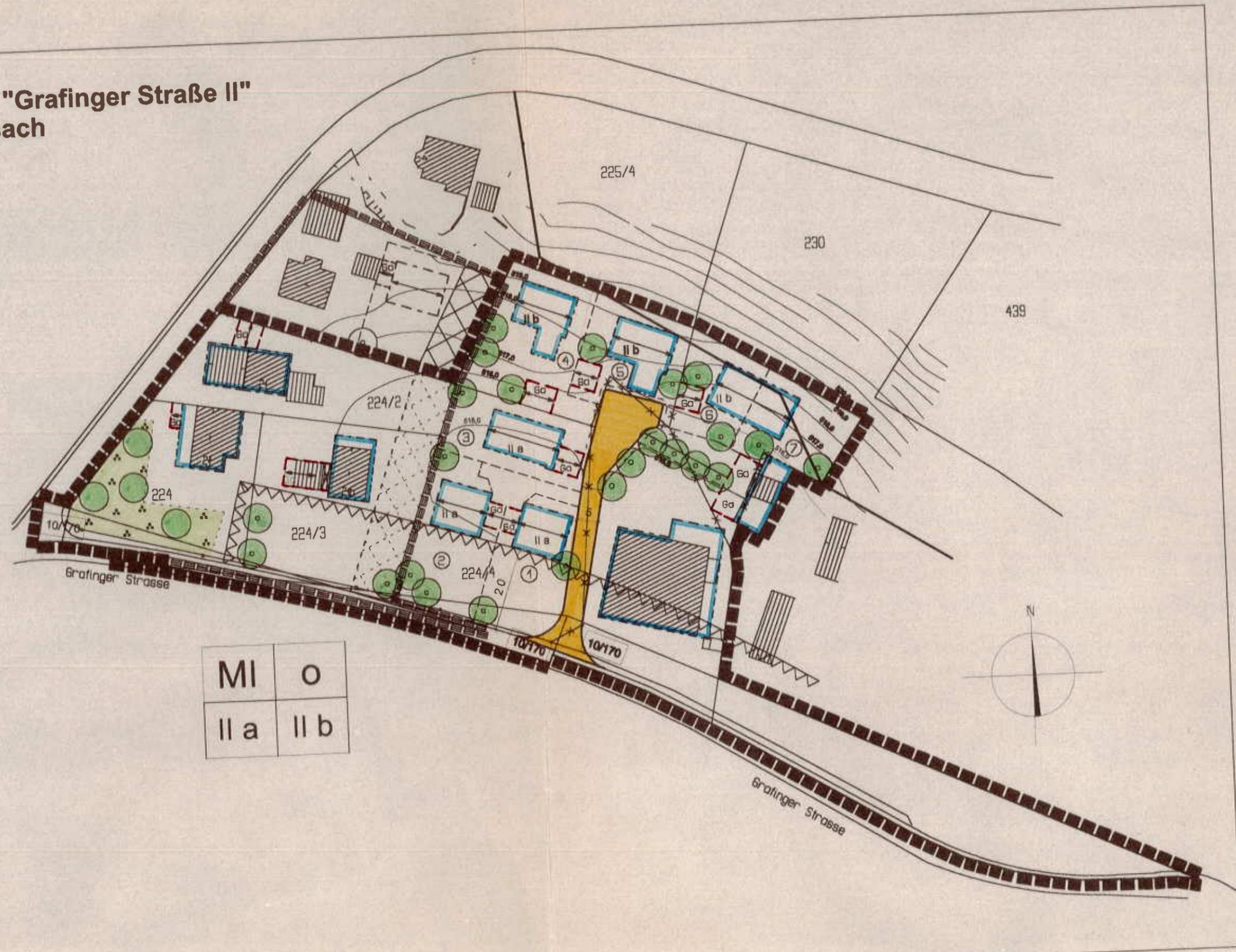
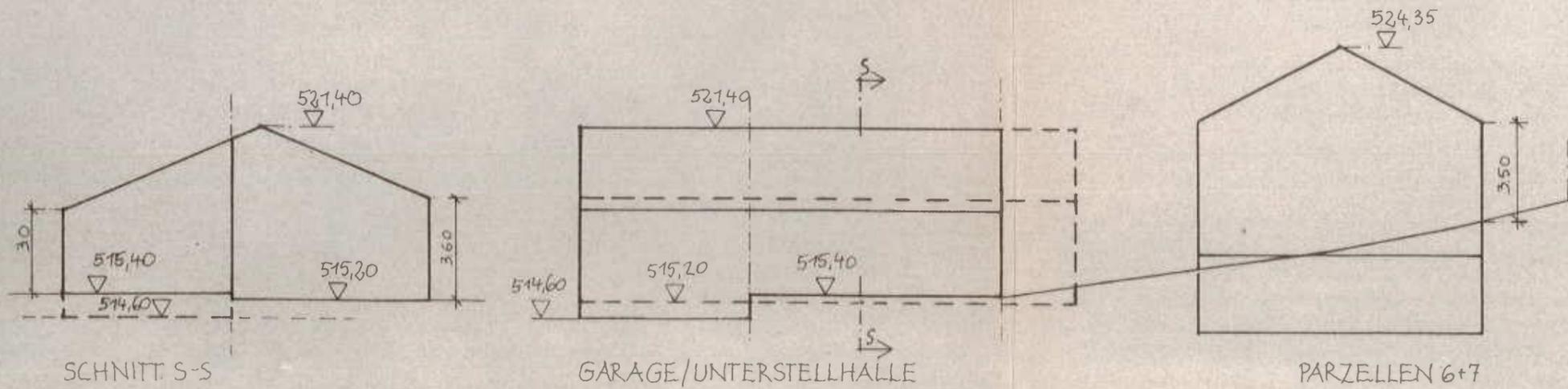
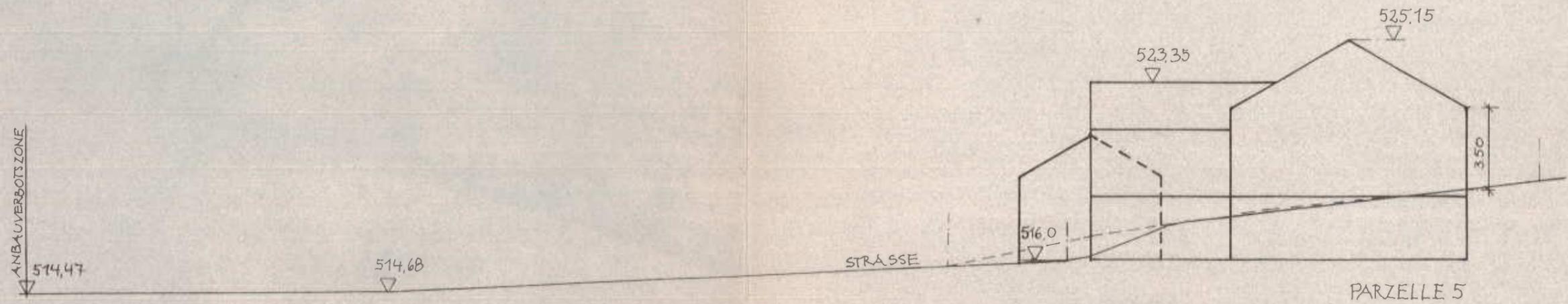
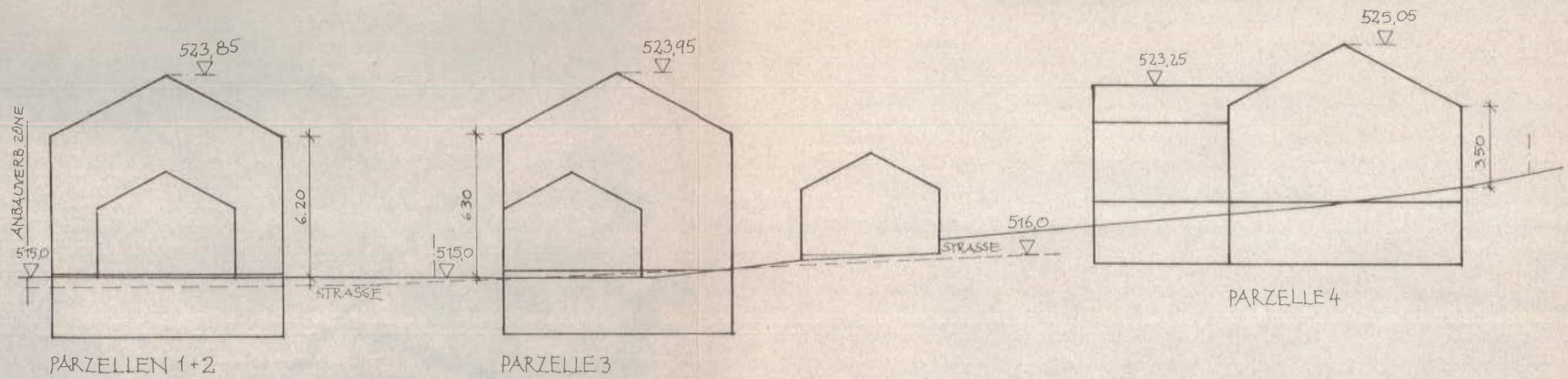


**Bebauungsplan "Grafinger Straße II"**  
**Gemeinde Moosach**  
**M 1:1000**



MI	o
II a	II b



# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

## "Grafinger Straße II"

Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

M 1 : 1000

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

Die Gemeinde Moosach erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3 Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

**Satzung.**

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## A Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **MI** Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

2.2 Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

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

3.2 Zulässig sind Gebäude mit EG und DG als Vollgeschoß.  
Das DG darf jedoch nur dann zum Vollgeschoß werden, wenn die zulässigen Firsthöhen nicht überschritten werden.

3.3 Maximal zulässige Grundfläche:

Parzelle 1, 2, 3	140.00 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	175.00 m <sup>2</sup>
Parzelle 5	190.00 m <sup>2</sup>
Parzelle 6 + 7	110.00 m <sup>2</sup>

3.4 Die über die max. zulässige Grundfläche hinaus versiegelten Flächen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen, etc.) dürfen max. 50 % der zulässigen Grundfläche betragen. Hierbei werden wasserdurchlässig befestigte Flächen nur zur Hälfte angerechnet.

### 4. Bauweise

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

4.2  Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen 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 nur innerhalb eines Geschosses.

Umlaufende Auskragungen sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen nicht zulässig, es sei denn, sie liegen innerhalb der Baugrenzen.  
Die notwendigen Abstandsflächen nach BayBO bleiben davon unberührt.

### 5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Abmessungen:

	max. Giebelbreite; max. Gebäudelänge; max. Firsthöhe		
5.1.1 Parzelle 1 + 2	10.00 m	14.00 m	523.85 NN
Parzelle 3	10.00 m	16.00 m	523.95 NN

Parzelle 4	10.00 m/6.00 m	14.00 m/5.80 m	525.05/523.25 NN
Parzelle 5	10.00 m/7.00 m	15.00 m/5.80 m	525.15/523.35 NN
Parzelle 6 + 7 (Doppelhaus)	11.00 m	20.00 m gesamt	524.35 NN
Garagen/Unterstellhalle	13.00 m	18.00 m	521.80 NN

5.1.2 max. Wandhöhe:  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

**II a** Parzelle 1 + 2 6.20 m, talseitig gemessen  
Parzelle 3 6.30 m, talseitig gemessen

5.1.3 **II b** Parzelle 4, 5, 6 und 7 3.50 m, bergseitig gemessen  
Durch die max. zulässige Abgrabung von 0.60 m darf die max. Wandhöhe bei "II b" bergseitig auf max. 4.10 m erhöht werden.

5.1.4 Mit den Bauanträgen sind Geländeschnitte entlang jeder Fassade einzureichen.

5.2 Sockel  
Die Oberkante Rohdecke im Erdgeschoß ist auf max. 0.30 m im Mittel über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche festgesetzt.

5.3 Fassade  
Als Fassadenmaterial von Haupt- und Nebengebäuden sind nur verputzte oder geschlämmte, weiß gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen zulässig. Grelle Farben und Zierputze aller Art sind an den Fassaden unzulässig.

5.4 Dachform  
Als Dachform sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° - 28° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Ausschließlich bei Garagengebäuden ist geländebedingt auch ein ausmittiger First bei gleicher Dachneigung zulässig.

←→ Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Der First muß immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß bei Hauptgebäuden mind. das 1,3fache der Gebäudebreite betragen.

5.5 Deckungsmaterial  
Als Deckungsmaterial sind nur ziegelrote Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

5.6 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 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  Fläche für Garagen oder überdachte Stellplätze

6.4 Garagen dürfen außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen erstellt werden.

- 6.5 Garagen sind in ihrer äußeren Erscheinung den Gestaltungsfestsetzungen der Hauptgebäude anzugleichen.  
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Holzkonstruktionen auszuführen

## 7. Schutzbereiche

- 7.1  Anbauverbotszone 20 m

## 8. Abgrabungen und Aufschüttungen

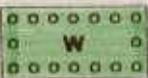
- 8.1 Abgrabungen sind zulässig bis max. 0.60 m Höhe.  
Sie müssen sich wie Terrassen, Böschungen sowie Treppenanlagen und Stützmauern in Form, Maß, Verhältnis und Material der Gesamtanlage anpassen und den Geländegegebenheiten unterordnen. Die Geländeschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

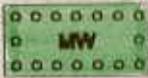
## 9. Grünordnung

- 9.1 Es sind je angefangene 300.00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Pflanzliste zu pflanzen.

- 9.2  Pflanzgebot für standortgemäße Laub- oder Obstbäume nach Artenliste

- 9.3  Streuobstwiese  
mit einem Obstbaum je 10.00 x 10.00 m

- 9.4  Ausgleichsfläche 1 Waldsaum  
3,00 - 5,00 m unbepflanzte Krautzone  
ab 5,00 m Strauchzone und Übergangszone zum Waldbestand  
Bepflanzung nach Artenliste Sträucher, Kleinbäume und Großbäume  
("W") mit fachgerechtem Auslichten

- 9.5  Ausgleichsfläche 2 Mischwald  
Aufforstung mit einem Gehölz je 1,50 m<sup>2</sup> nach Artenliste Klein- und Großbäume "MW", jedoch Forstware; die vorderste Reihe durchmischt mit Sträuchern nach Artenliste "MW"; zur freien Landschaft 5,00 m breite unbepflanzte Krautzone

- 9.6 Nicht zulässig:  
buntlaubige Laubgehölze sowie blaunadelige Nadelgehölze  
Thuja (Lebensbaum) in allen Arten  
Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten  
fremdländische Gehölze  
alle Nadelgehölze als Heckenpflanzung

- 9.7 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15.0 m<sup>2</sup> Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.

- 9.8 Schutz des Oberbodens  
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden.

9.9 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

9.10 Mit dem Eingabepplan ist ein Freiflächengestaltungsplan abzugeben.

9.11 Artenliste:

9.11.1 Heimische, großkronige Laubbäume  
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn		
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	W	
Betula pendula	Sandbirke	W	MW
Fagus silvatica	Rotbuche	W	MW
Quercus robur	Stieleiche	W	MW
Tilia cordata	Winterlinde	W	
Fraxinus excelsior	Esche		MW
Prunus avium	Vogelkirsche	W	MW
Salix alba	Silberweide		
Salix caprea	Weide		MW
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	W	
Ulmus glabra	Bergulme		

9.11.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume  
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen

Sorbus aucuparia	Eberesche	W	MW
Acer campestre	Feldahorn	W	
Carpinus betulus	Hainbuche	W	MW
Sorbus ayria	Mehlbeere		
Alnus glutinosa	Schwarzerle	W	
Alnus incana	Weißerle		
Malus sylvestris	Wildapfel	W	
Prunus mahaleb	Steinweichsel	W	
Prunus padus	Traubenkirsche	W	MW
Pyrus pyraister	Wildbirne	W	
Ulmus minor	Feldulme		
alle Obst- und Nußbäume			

9.11.3 Sträucher  
2 x v. 100-150 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	W	MW
Corylus avellana	Haselnuß	W	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	W	MW
Ligustrum vulgare	Liguster	W	MW
Prunus spinosa	Schlehe	W	
Rhamnus frangula	Faulbaum	W	MW
Ribes nigrum	Johannisbeere		
Rosa canina	Hundsrose	W	
Sambucus racemosa	Traubenholunder		MW
Salix aurita	Öhrchenweide		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	W	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	W	MW
Crataegus monogyna	Weißdorn	W	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	W	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	W	MW
Salix cinerea	Grauweide	W	
Salix purpurea	Purpurweide		

## 10. Einfriedungen

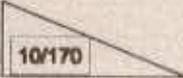
Einfriedungen sind als sockellose Staketenzäune auszubilden. Maschendrahtzäune sind nur zwischen den Grundstücken mit beidseitiger Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern lt. Artenliste zulässig.

Die max. Höhe darf 0.90 m ab Oberkante Gelände betragen.

## 11. Verkehrsflächen

11.1  Öffentliche Verkehrsfläche

11.2  Wendehammer mit Freihaltezone Typ 3  
gemäß Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95

11.3  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.

11.4 Das Flurstück Nr. 225/2 wird ausschließlich von der Grafinger Straße und nicht von der neu zu erstellenden Erschließungsstraße her erschlossen.

## 12. Wasserwirtschaft

12.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern (z. B. über Mulden und Rigolen).  
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) sowie der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den technischen Regeln (TRENGW) müssen eingehalten werden.  
Es ist zu beachten, daß infolge der Hangneigung Vernässungen unterhalb der Versickerung nicht auszuschließen sind.

12.2 Die Keller sind als wasserdichte Wannen mit wasserdichten Lichtschächten auszuführen.

12.3 Sollte eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße möglich sein, so muß eine Ableitung des Überwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen, jedoch nur nach negativen Sickerversuchen auf den Grundstücken. In diesem Fall ist durch Zisternen oder Sickernachweise ein ausreichendes Retentionsvolumen vorzuhalten.

12.4 Grundwasser  
Es wird auf die Zweckmäßigkeit von Baugrunduntersuchungen hingewiesen, da bei den anstehenden Baugrund- und Grundwasserverhältnissen mit eingeschränkter Tragfähigkeit des Untergrundes 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.

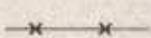
**B Hinweise**

1. Vermessung

1.1  Maßzahl in Metern (z.B. 5 m)

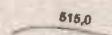
1.2  Bestehende Grundstücksgrenzen

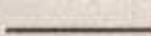
1.3  Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

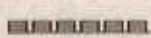
1.4  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

1.5 224/4 Flurstücksnummern (z. B. 224/4)

1.6  Parzellennummern (z. B. 4)

1.7  Höhengichtlinien (z. B. 520,0)

2  Grenze Flächennutzungsplan

3  Geltungsbereich Bebauungsplan "Falkenberg/Grafinger Straße"

4  Bestehende Gebäude mit Nebengebäuden  
 Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz, auch wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen.

5  Aufzuhebendes Pflanzgebot Gehölzstreifen

6. Wasserver- und entsorgung

6.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Moosach anzuschließen.

6.2 Oberirdische Gewässer

Aufgrund der Untergrundbeschaffenheit und der Hanglage muß stellenweise mit Vernässungen und wild abfließendem Hangwasser gerechnet werden.

6.3 Auf erhöhte Kosten für die Herstellung eines sicheren Baugrundes wird hingewiesen. Das Bodengutachten der Fa. Crystal Geotechnik vom 31. 10. 2002 ist bei der Gemeinde Moosach einzusehen.

- 6.4 Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 15 Abs. 3 BayBO entsprechen.  
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
7. Immissionen
- 7.1 Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen
- 7.2 Für den zusätzlichen Wohnraum im Gewerbebetrieb auf Fl. Nr. 225/2 sind Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten ausschließlich über die Nord- und Ostseite zu schaffen.
8. Altlasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.
9. Denkmalschutz  
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Baudenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.

## C Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Moosach hat in der Sitzung vom 06. 08. 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 23. 08. 2001 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf dieses Bebauungsplanes hat stattgefunden vom 20. 12. 2001 bis 22. 01. 2002.

Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 17. 12. 2001.

### 3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. 04. 2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. 04. 2002 bis 24. 05. 2002 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12. 04. 2002 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### 4. Auslegung wegen geänderter Planung:

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02. 07. 2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11. 07. 2002 bis 26. 07. 2002 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 03. 07. 2002 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen zu den beschlossenen Änderungen vorgebracht werden können.

### 5. Satzung:

Die Gemeinde Moosach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11. 12. 2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

### 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB erfolgt durch Aushang an der Amtstafel am 30.12.2002. Der Bebauungsplan "Grafinger Straße II" mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Glonn zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

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, 27. 12. 2002



1. Bürgermeister

## Bebauungsplan "Grafinger Straße II"

### Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

#### Fertigstellungsdaten:

Entwurf	vom 12. 11. 2001
Fassung	vom 12. 04. 2002
Fassung	vom 02. 07. 2002
Fassung	vom 11. 12. 2002

#### Entwurfsverfasser:

Hans Baumann, Architekt, Falkenberg 24  
85665 Moosach, T 08091/56 98-0, F -19

Falkenberg, 11. 12. 2002

Hans Baumann

